

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2023

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 25. april 2024
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 40 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2023	21
Resultatopgørelse.....	21
Balance.....	22
Egenkapitalopgørelse.....	24
Pengestrømsopgørelse.....	25
Noter.....	26

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2024



Peter Cederfeld
Adm. direktør

Bestyrelse:



Jesper Nygård
Formand



Nina Kovsted Helk



Kenneth Lillelund Winther



Henrik Stage

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Realdania By & Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning og tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet, eller hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. februar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Torben Bender
statsaut. revisor
mne21332



Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Realdania By & Byg A/S
Jarmers Plads 2
1551 København K

Telefon : +45 70 11 06 06

Hjemmeside: www.realdaniabyogbyg.dk

CVR.nr.	10 13 07 51
Stiftet	1. januar 2003
Hjemsteds kommune	Københavns Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

Ejerskab Selskabet er et helejet Realdaniaselskab
Jarmers Plads 2, 1551 København V

Bestyrelse

Jesper Nygård (formand)

Nina Kovsted Helk

Kenneth Lillelund Winther

Henrik Stage

Direktion

Peter Cederfeld

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2024.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	97,0	93,5	84,3	81,9	84,1
Personaleomkostninger	-35,9	-33,5	-33,1	-33,4	-32,7
Resultat af primær drift	59,6	59,3	50,0	47,1	50,3
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	-19,3	35,9	35,4	-5,9	9,9
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-213,7	137,4	52,3	70,1	56,8
Filantropisk uddelingselement	-58,5	-31,5	-35,6	-18,9	-27,2
Tilskud filantropisk uddelingselement	58,5	31,5	35,6	18,9	27,2
Årets resultat	-170,5	233,1	148,0	134,0	142,2
Balance					
Egenkapital	3.481,3	3.701,9	3.468,8	3.545,8	3.411,8
Balancesum	3.643,7	3.846,7	3.606,4	3.717,9	3.609,0
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.623,1	2.816,0	2.628,1	2.517,4	2.426,7
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, anlægsaktiver, investeringsejendom	276,3	297,9	276,3	273,9	237,9
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	535,5	541,9	536,7	692,1	707,1
Erhvervs- og boligareal til udlejning					
Erhvervs- og boligareal til udlejning ultimo året, kvm. (afrundet i hele tusinder) (Boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke indgår med 7.000 kvm.)	101.000	100.000	94.000	92.000	91.000
Likviditet (bruttopengestrømme)					
Investeringsaktivitet (investeringsejendomme og materiel samt inventar)	85,6	73,6	61,9	76,5	147,6

Årsberetning

Realdania By & Byg arbejder for at understøtte Realdanias formål gennem ejerskab af historiske ejendomme, arealudvikling og udviklingsbyggerier. Det sker indenfor rammerne af Realdanias filantropiske strategi gennem filantropiske investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer. I forlængelse af Realdanias evaluering af Filantropistrategien har Realdania By & Byg iværksat en ekstern evaluering af organisationens aktiviteter for perioden 2018 til 2023. Evalueringen gennemføres af Valcon og forventes afleveret primo 2024.

I årets løb blev projekterne Nørre Sødam i Tønder, Vilhelm Lauritzens eget hus på Bernstorffsvej i Hellerup og projektet "Sunde Boliger Renovering" i Randers afsluttet.

Realdania By & Byg har 13 igangværende projekter, hvoraf 7 forventes afsluttet i 2024. Flere af byggerierne har været påvirket af en kombination af stigende priser på både materialer og entrepris- og håndværkerudgifter.

I 2023 er bevilget et projekt på Færøerne om transformation af "Stalden" i Kirkjubøur til udstilling og restaurant. Projektet skal gennemføres i samarbejde med Færøernes Lagting. Der er derudover bevilget to udviklingsbyggerier, nemlig MiniCO2 etagebyggeriet "Det effektive byggeri II" og et materialehus i beton.

Sammen med fire danske kommuner indgår Realdania By & Byg i ejerskabet af fire arealudviklingsprojekter gennem datterselskabet Arealudvikling ApS. Arealudviklingsprojekterne er eksempler på strategisk by- og arealudvikling, bl.a. i relation til omdannelse af tidligere havnearealer til nye bydele, ligesom et bud på fremtidens forstad realiseres.

Realdania By & Byg har i 2023 indgået en partnerskabsaftale med Aabenraa Kommune på baggrund af en bestyrelsesbeslutning om etablering af et mindre arealudviklingsselskab på 5.000 etm. Aabenraa Kommune har indsendt ansøgning til Ankestyrelsen om selskabsetablering. En afgørelse forventes at foreligge i 2024.

Marcussen & Søn Ejendomsselskab A/S blev i 2023 overdraget til Realdania By & Byg med driftsmæssig virkning fra 1. januar 2023.

Der er i 2023 gennemført 272 arrangementer i regi af Realdania By & Byg Klubben med 12.783 besøgende.

Realdania By & Byg har i 2023 udgivet fem publikationer, herunder i forbindelse med afslutning af projekterne, og i anledning af at selskabet blev stiftet for 20 år siden.

Realdania By & Byg prioriterer aktiviteter, der kan bidrage til at nedbringe Danmarks CO2 emissioner. Erfaringerne fra gennemførelsen af retrospektive livscyklusvurderinger af porteføljeejendommene er udgivet. Derudover er nedbringelse af byggebranchens CO2 væsentlige temaer i igangværende udviklingsbyggerier.

Realdania By & Byg er eksponeret for finansielle risici, risici som følge af fejl og svig (operationelle risici), omdømmemæssige risici og i mindre grad for politiske risici. Risici vurderes løbende, og

procedurer og interne kontroller justeres, såfremt nye risici identificeres. For yderligere omtale af risici henvises til koncernregnskabet for Realdania.

For omtale af selskabets stillingtagen til samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn henvises til koncernregnskabet for Realdania.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Bruttofortjenesten for 2023 blev 97,0 mio. kr., mod 93,5 mio. kr. i 2022. Stigningen på 3,5 mio. kr. er primært afledt af årlig huslejeregulering.

Årets resultat af primær drift blev 59,6 mio. kr. mod 59,3 mio. kr. i 2022. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejebærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 101.000 kvm. Der har i perioden ikke været væsentlig tomgang.

Datterselskaber og joint venture udviser samlet et underskud på 19,3 mio. kr. i 2023 mod et overskud på 35,9 mio. kr. i 2022. Resultat fra joint venture indeholder en negativ værdiregulering på 22,7 mio. kr. Driften i joint venture har forløbet tilfredsstillende og opfyldt forventningerne i 2023.

Årets værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør -213,7 mio. kr. Sidste år udviste årets værdireguleringer +137,4 mio. kr. Nedskrivning af værdien af ejendomsporteføljen er med baggrund i ændrede afkastkrav og en stigning i renten over det sidste år.

Årets resultat blev et underskud på -170,5 mio. kr., hvilket er 403,6 mio. kr. mindre end i 2022, hvor resultatet udgjorde +233,1 mio. kr. Den primære årsag til ændring er værdiregulering af ejendomsportefølje.

Egenkapital pr. 31. december 2023 udgør 3.481,4 mio. kr. I 2022 udgjorde egenkapitalen 3.701,9 mio. kr. Ændring i egenkapitalen er afledt af årets resultat på -170,5 mio. kr. og udbetalt udbytte på 50 mio. kr., i alt -220,5 mio. kr.

Forventningerne til 2023 var en bruttofortjeneste i niveauet 95 til 100 mio. kr. Den realiserede bruttofortjeneste blev 97 mio. kr. Årets resultat før skat og værdireguleringer var forventet i niveauet 55 til 60 mio. kr., men det realiserede resultat blev et underskud på -170,5 mio. kr., som primært skyldes nedskrivning af værdi af ejendomsporteføljen.

I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS, Boligejendom ApS under frivillig likvidation, Ejendomsselskabet Seniorbo ApS, Ringkøbing K ApS, Kanalbyen i Fredericia P/S, NærHeden P/S, Køge Kyst P/S, A/S Hindsgavl og OBG ApS. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi, salg, jura, kommunikation og markedsføring.

Ledelsen finder årets primære driftsresultat tilfredsstillende, mens årets resultat er mindre tilfredsstillende.

Forventninger til 2024

Selskabets nuværende aktiviteter fortsætter og udvikles yderligere i 2024, herunder arbejdet med nye arealudviklingselskaber.

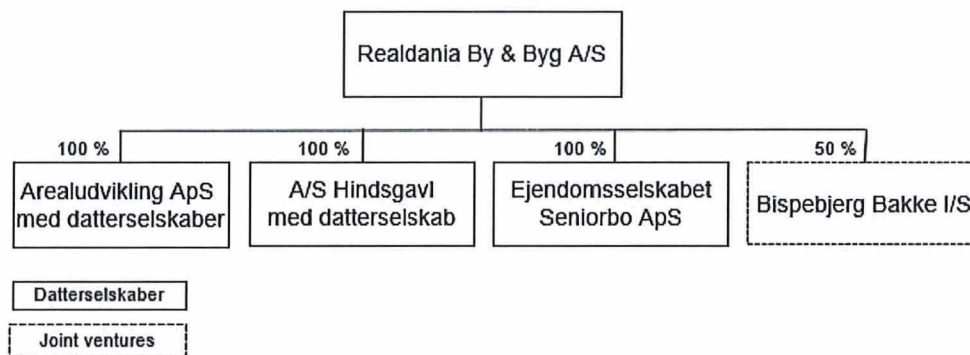
Der vil i driften af ejendommene være skærpet fokus på nedbringelse af CO₂-udledninger.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste på godt 100 mio. kr. Årets resultat før skat for 2024 forventes i niveau 55 til 60 mio. kr., hvilket er i niveau med sidste år. Der budgetteres ikke med værdireguleringer og skat af resultat.

Datterselskaber og joint venture

Realdania By & Byg ejer 3 helejede datterselskaber og indgår i et joint venture.

- Arealudvikling ApS ejer kapitalandele i byudviklingselskaberne Køge Kyst P/S, Kanalbyen i Fredericia P/S, NærHeden P/S samt Ringkøbing K ApS. Arealudvikling ApS' ejerandel udgør mellem 50 % og 75 % af selskaberne, der har til opgave at realisere arealudviklingsprojekterne over en længere årrække til afslutning i perioden 2028 til 2043.
- A/S Hindsgavl er ansvarlig for driften af Hindsgavl Slot ved Middelfart og 100% kapitalejer af OBG ApS, som står for driften af Restaurant Oluf Bagers Gård, Nørregade, Odense.
- Ejendomsselskabet Seniorbo ApS ejer ejendommen opført til Seniorbofællesskabet Havtorn, Naturbydelen Ringkøbing.
- Bispebjerg Bakke I/S, der ejer boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke i København, består af interessenterne Realdania By & Byg A/S og Håndværkerforeningens Fond Alderstrøst i lige sameje.



Det strategiske grundlag

Realdania By & Byg opkøber historiske ejendomme og bringer dem ind i nutiden og fremtiden på et økonomisk bæredygtigt grundlag. Ejendommene er beliggende i Danmark og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Realdania By & Byg tilfører ny inspiration til dansk byggeri gennem udviklingsbyggerier og viser nye veje og afprøver ny viden. Det kan f.eks. være i form af nye materialer, bo-koncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommune arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor arealudvikling, herunder byplanlægning, samt vise nye veje i forbindelse med areal- og byudvikling i stor skala.

I 2024 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias formål og filantropiske mål gennem ejerskab af ejendomme, opførelse af udviklingsbyggeri samt udvikling af arealer.

Formidling er et vigtigt element i Realdanias strategi og dermed også en vigtig del af Realdania By & Bygs arbejde. Det bestræbes på bedst mulig vis at dele den faglige viden samt formidle

porteføljen af historiske ejendomme. Formidlingen sker blandt andet på Realdaniabyogbyg.dk, via sociale medier, film, rundvisninger, åbent hus-arrangementer i selskabets ejendomme, udgivelse af publikationer om viden om By & Arealudvikling samt om de gennemførte projekter.

Organisation og medarbejdere

Realdania By & Byg råder over en bred vifte af kompetencer indenfor bl.a. arkitektur, bygningskonstruktion, jura, økonomi og kommunikation, så selskabet kan optimere og udvikle arealer, ejendomsporteføljen og understøtte Realdania som kompetencecenter indenfor det byggede miljø.

I 2023 var der ansat 38 medarbejdere i Realdania By & Byg, svarende til 35 fuldtidsansatte, heraf tre studentermedarbejdere. Ancienniteten i organisationen er høj, sygefravær og personaleomsætning er lav. Kvinder udgør 37% af alle ansatte.

Leverandører og samarbejdspartnere

Alle ansatte i Realdania By & Byg er omfattet af Realdanias "Code of Conduct", som bl.a. beskriver retningslinjer for ligeværdig og respektfuld adfærd på arbejdspladsen, god adfærd i eksterne samarbejdsrelationer, håndtering af mulige interessekonflikter, forbud imod alle former for korrupsion og bestikkelse samt retningslinjer for modtagelse af gaver og deltagelse i arrangementer mv.

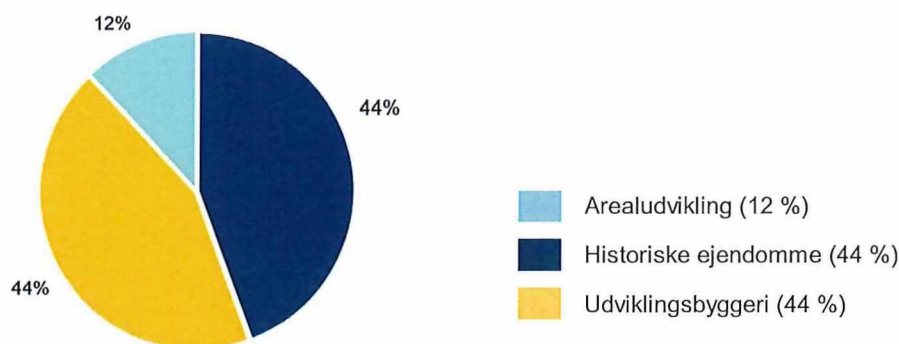
Realdania By & Byg har i 2023 gennemført en screening af risikoen af aktiviteter og de værdikæder, Realdania By & Byg indgår i. Det vurderes, at Realdania By & Bygs aktiviteter ikke indebærer høj risiko for overtrædelser af menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og miljø og sundhed, og at Realdania By & Bygs aktiviteter ikke rummer høj risiko for at bidrage til korrupsion. For at imødegå en moderat eller lille risiko for negativ påvirkning af mennesker i forbindelse med gennemførelse af virksomhedens aktiviteter, vil fokus i de kommende år særligt være rettet mod tiltag, der kan reducere risikoen yderligere:

- at imødegå en potentiel negativ påvirkning af de nære omgivelser i forbindelse med byggeaktivitet
- at fremme sikkerhed på byggepladsen for at undgå arbejdsskader
- at anvendte byggematerialer ikke har potentielt negativ virkning på mennesker, herunder i tilknytning til fremstillingsforhold og anvendelse af uønsket kemi
- at fremme valg af samarbejdspartnere og leverandører, der prioriterer arbejdsmiljø og sikkerhed

Realdania By & Byg har siden 2019 været omfattet af en whistleblower ordning, som Realdania har etableret. Indberetning til ordningen kan ske via Realdania.dk.

Opdeling af indsatsområder

Opdeling af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdi pr. 31. december 2023. Figuren indeholder ejendomme i drift samt igangværende projekter indenfor indsatsområderne: Historiske ejendomme, Udviklingsbyggeri og Arealudvikling.



Indsatsområdernes andel af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdien 31. december 2023.

I 2023 er tre ejendomme slutevalueret. Nørre Sødam og Bernstorffsvej indgår fremadrettet i ejendomsporteføljen, mens den sidste ejendom i projektet Sunde Boliger Renovering (3 ejendomme) er solgt, og projektet er afsluttet.

Historiske ejendomme

Porteføljens historiske ejendomme består af 59 ejendomme, som er købt og restaureret for at bevare deres arkitektur og historie for eftertiden, se afsnit: Oversigt over ejendomsporteføljen af historiske ejendomme, udviklingsbyggerier og udviklingsbyggerier afsluttet og frasolgt.

De repræsenterer en stil og periode og står som velbevarede eksempler på netop dette. Ejendommene ligger i Danmark og Grønland og dækker flere forskellige tidsperioder, og fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Ved udgangen af 2023 har Realdania By & Byg 7 igangværende projekter i kategorien Historiske ejendomme. Realdania By & Byg samarbejder i alle projekter med eksterne arkitekter, ingeniører, entreprenører, håndværkere, konservatorer, museumsfolk m.fl. for dermed at skabe værdifulde, fremtidssikrede og bæredygtige løsninger.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2023

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Gammelby Vandmølle	1579-1897	Fredericia	Ukendt	2021-2025
Marcussens Gård	1723-1985	Aabenraa	Ukendt	2022-2024
Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt	2020-2025
Staldbygning	1800-1970	Kirkjubøur, Færøerne	Ukendt	2023-2027
Gelsted Jernebanestation	1908-1909	Gelsted, Fyn	Henrich Wenck	2021-2024
Ejnar Ørnsholts eget hus	1918-1919	Nakskov	Ejnar Ørnsholt	2021-2024
Poul Erik Thyrrings eget hus	1971	Herning	Poul Erik Thyrring	2021-2024

Udviklingsbyggeri

Ved at opføre og udvikle ejendomme bidrager Realdania By & Byg til udviklingen af byggeriet i Danmark. Projekterne udvikler eller eksperimenterer på hver deres måde med afprøvning og udvikling af bl.a. nye materialer, teknologier, bo-koncepter og arkitektoniske og bæredygtige løsninger. Porteføljen består af 5 ejendomme, se afsnit: Oversigt over ejendomsporteføljen historiske ejendomme, udviklings-byggerier og udviklingsbyggerier afsluttet og frasolgt.

Ved udgangen af 2023 har Realdania By & Byg 6 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning ultimo 2023

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2025	Under planlægning	
MiniCO2 etagebyggeri TRÆ	2019-2024	Fredericia	JAJA Architects
Det effektive byggeri, etagebyggeri	2020-2024	Fredericia	Vilhelm Lauritzen
Mini-CO2 etagebyggeri TEGL	2022-2025	Fredericia	Morris+ Company
Det effektive byggeri II, etagebyggeri	2023-2025	Fredericia	Ej fastlagt
Mini-CO2 etagebyggeri BETON	2023-2025	Fredericia	Ej fastlagt

Arealudvikling

De 5 arealudviklingsprojekter er organisatorisk placeret i selvstændige selskaber under Arealudvikling ApS. De indgår derfor alene i Realdania By & Bygs resultat via resultat af kapitalandele.

Arealudviklingsprojekter ultimo 2023

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter byggeretter	Solgte etm byggeretter	Til salg etm byggeretter
Køge Kyst	2009-2029	Køge	280.000	167.000	113.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	63.000	187.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	12.000	108.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	336.000	333.000	3.000
Nørreport	2023-2027	Aabenraa	5.000	0	5.000

Etagemeter, byggeretter afrundet i hele tusinder. Til salg er inkl. reserverede etagemeter, byggeretter og betingede handler.

Ejendomsdrift

Ved udgangen af 2023 består ejendomsporteføljen af i alt 77 ejendomme, heraf 64 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 101.000 m². I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler.

Oversigt over udviklingen i udlejede kvadratmeter:



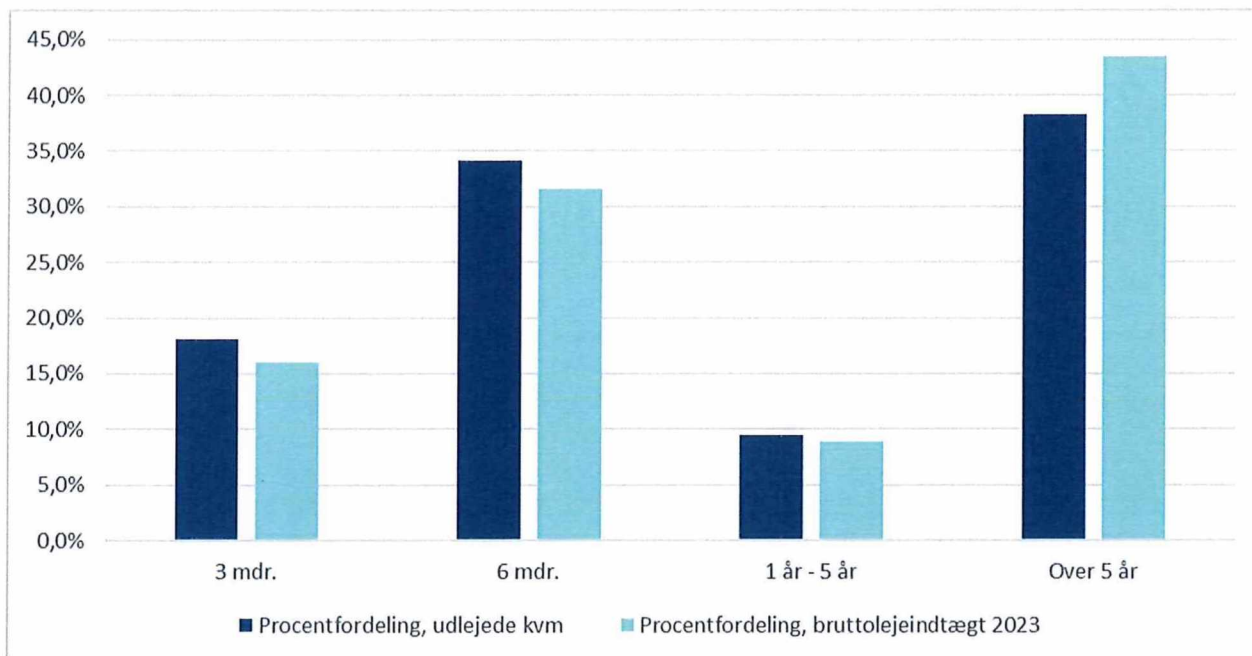
Fra første ejendom blev købt i 2003 på 177 kvm, udgør kvm i alt her 20 år senere til udlejning bolig og erhverv 101.000 kvm. Ejendomsportefølge af historiske ejendomme og udviklingsbyggeri i drift udgøres af 64 ejendomme ultimo 2023.

Realdania By & Byg har i 2023 udlejet 85 % af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervs-mæssige formål, og for en stor del af disse er der tale om funktioner, som i de fleste tilfælde giver adgang for offentligheden. Dette er i god tråd med selskabets målsætning, om at ejendommene skal være tilgængelige. Derudover aftales det i alle lejekontrakter, som Realdania By & Byg indgår, at Realdania By & Byg kan foretage fremvisning af den enkelte ejendom op til to gange årligt.

Der har gennem året været udskiftning af lejere i enkelte af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder med tomgang. Ultimo 2023 er ca. 900 m² svarende til knap 1% af det lejbærende areal ledigt eller under istandsættelse i forbindelse med lejerskifte.

Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

Nedenfor vises det totale antal udlejede kvm kategoriseret på baggrund af lejekontrakternes opsigelsesvilkår (opsigelsesvarslets restløbetid) og fordelingen af bruttolejeindtægterne for 2023 ud fra samme kriterier.



Antal udlejede kvm og bruttolejeindtægter fordelt ud fra opsigelsesvilkår for lejekontrakter (inkl. Bispebjerg Bakke I/S)

Det fremgår, at 18 % af de udlejede kvm i 2023 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 34 % af de udlejede kvm i 2023 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 9,5 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år, og 38,5 % af de udlejede kvm har en opsigelses-varighed på over 5 år. 48 % af de udlejede kvm har et opsigelsesvarsel på over 1 år, hvilket skyldes, at lejer ved indgåelse af erhvervslejemål forpligtiger sig til længere uopsigelighedsvilkår.

Det fremgår ligeledes, at 16 % af bruttolejen i 2023 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 32 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 9 og 43,5 % af den samlede bruttolejeindtægt.

Risikofaktorer

Realdania By & Byg er påvirket af forskellige ejendomsrelaterede risici.

De driftsrelaterede risici vedrører den primære drift. Her tænkes på svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Et svigt i lejeindtægterne kan skyldes tomgang i forbindelse med lejerskifte, et lavere lejeniveau ved genudlejning eller nedregulering af leje i forbindelse med genforhandling af huslejekontrakter.

Alle lejekontrakter, der vedrører de større erhvervslejemål, er ved indgåelse indgået med uopsigelighedsvilkår fra lejers side på 5 år og derover. Derefter indtræder almindelige opsigelsesbestemmelser på 6 måneders varighed for erhvervslejemål. Disse repræsenterer 43,5

% af de samlede bruttolejeindtægter, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 16 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2023. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes fortsat lav.

Langt de fleste lejekontrakter indeholder årlige reguleringsbestemmelser på minimumsudviklingen i nettoprisindekset. Dette modsvarer generelt den prisudvikling, der forudsættes at være på de løbende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. I efteråret 2022 blev det besluttet, pga. den voldsomme ændring i nettoprisindekset på ca. 10 indekspoint, med baggrund i inflation og stigende energipriser, at lægge loft over stigningen i alle lejekontrakter i Realdania By & Bygs ejendomsportefølje i en 2-årig periode fra 2022-2024, for at undgå lejerfraflytninger.

En del af de historiske ejendomme, der erhverves, har udtjent deres oprindelige anvendelsesformål, og ejendommene erhverves netop med henblik på at bringe dem i fornyet anvendelse – enten ved at bringe ejendommen tilbage til sit oprindelige udtryk og oprindelige formål eller ved at bringe nye kvaliteter og formål frem i ejendommen.

At det oprindelige anvendelsesformål er udtjent, kan også ramme den eksisterende ejendomsportefølje, men det vurderes ikke, at der i den eksisterende ejendomsportefølje er ejendomme, der indebærer en speciel markedsafvigende risiko herfor.

De bygningsfysiske risici er risici forbundet med vurdering af nødvendige genopretningsomkostninger i forbindelse med nyerhvervelse af eksisterende fredede og bevaringsværdige ejendomme. Ved vurdering og beslutning om køb udarbejder Realdania By & Byg estimat indeholdende et skøn over de nødvendige genopretningsomkostninger, købspris og uforudsete omkostninger.

Estimatet baseres på en byggeteknisk og arkitektonisk gennemgang og vurdering af nødvendigt arbejde. Den økonomiske risiko er således alene den, der efterfølgende afdækkes ved bygningens fysiske bestanddele af uforudseelige fejl og mangler, der ikke er dækning for i de udarbejdede estimater.

Ejendommene i porteføljen værdiansættes til dagsværdi efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

For alle ejendommene gælder, at udsving i renteniveauet kan have afsmittende effekt på dagsværdien af ejendommene. For ejendomme, der værdiansættes efter normalindtjeningsmodellen, vil renteudsving påvirke det afkastkrav, markedet har til de enkelte ejendomstyper.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2023 en negativ regulering på -213,7 mio. kr.

Ejendommene er generelt forsikret til fuld- og nyværdi eller 1. risiko (en aftalt maksimal erstatningssum), herunder storm, brand og husejeransvar. Hvor det er muligt også mod svampe- og insektangreb samt rørskader. Forsikringsdækningen er genstand for løbende opfølgning og vurderes at være tilstrækkelig og tilpasset ejendommens bygningsmæssige stand og alder.

Lejerens betalingsevne er også en risikofaktor. Realdania By & Byg arbejder målrettet med at tiltrække stabile lejere. En stor del af erhvervslejemålene er udlejet til offentlige institutioner, hvor der ikke vurderes at være en kreditrisiko til stede. I alle lejekontrakter, som indgås, vurderes det, i hvor stort omfang det findes nødvendigt at afdække kundens soliditet og betalingsevne. Realdania By & Byg vurderer samlet set på porteføljen af lejere, at risiko for tab ved huslejebetaling er lav.

Følsomhedsanalyse

Som det omtales under risikofaktorer, er der forskellige faktorer, som kan påvirke årsresultatet. Nedenfor er der opstillet en følsomhedsanalyse, der viser følsomhed for ejendommene ved ændring i dagsværdien, som tager udgangspunkt i simuleret ændring i afkastkrav og ændring i nettolejen.

Dagsværdien af den driftssatte ejendomsportefølje er 2.623 mio. kr. pr. 31. december 2023.

Nettolejen er bruttolejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger, hvor bruttolejen er lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter eller reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentlig.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning, alle beløb i 1.000 kr.:

<u>Regulering af afkast</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af dagsværdi</u>	<u>Alternative afkast</u>
-1,00%	3.559.195	936.048	2,80%
-0,50%	3.020.309	397.162	3,30%
-0,25%	2.807.753	184.606	3,55%
0,00%	2.623.147	-	3,80%
0,25%	2.461.319	-161.828	4,05%
0,50%	2.318.298	-304.849	4,30%
1,00%	2.076.927	-546.220	4,80%

Dagsværdien er 2.623 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 99,7 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 3,80 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -305 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 397 mio. kr.

Som det fremgår, vil en marginal ændring i afkastsats have relativ stor påvirkning på dagsværdien af ejendomsporteføljen. Afkastprocenten kan blandt andet påvirkes af det generelle renteniveau på fremmedkapital, indlånsrenten på kapital i kreditinstitutter og udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettoleje – dagsværdipåvirkning, alle beløb i 1.000 kr.:

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15,00%	2.087.294	-535.853	-20.375	79.367
-10,00%	2.265.911	-357.236	-13.583	86.158
-5,00%	2.444.529	-178.618	-6.792	92.950
0,00%	2.623.147	-	-	99.742
5,00%	2.801.765	178.618	6.792	106.533
10,00%	2.980.383	357.236	13.583	113.325
15,00%	3.159.000	535.853	20.375	120.117

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -357 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +357 mio. kr.

Det vurderes, at selskabets finansielle stilling ikke vil påvirkes i væsentlig grad ved udsving i henholdsvis afkastkrav og reguleringer i lejeniveau, som belyst i tabel 6 og 7.

Formidling af ejendommene

Realdania By & Byg har en særlig forpligtelse til at formidle porteføljen af ejendomme og areal- og udviklingsprojekter. Formidlingen dokumenterer og formidler viden og erfaringer fra de enkelte projekter og har offentlighedens interesse, hvilket styrker værdien af ejendommene.

Ejendommene og projekterne formidles på digitale platforme, i publikationer og gennem rundvisninger og arrangementer i regi af Realdania By & Byg Klubben samt ved åbent hus-arrangementer, hvor der er gratis adgang.

Digitale platforme og presse

Realdania By & Byg samarbejder med Realdania om formidling af ejendommene og projekterne, bl.a. på Realdania.dk, Facebook og Instagram. Herved opnås synergieffekter i den samlede forening. Realdania By & Bygs indhold på web blev i 2023 målt til 289.000 visninger. Der var i 2023 1,9 mio. visninger af Realdania By & Bygs indhold på de sociale medier. Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt ca. 5.400 gange i lokale, regionale og nationale medier.

Udgivelser

I 2023 har Realdania By & Byg udgivet fem nye publikationer: Nørre Sødam, Byggemodning i arealudvikling, Realdania By & Bygs historiske ejendomme 2003 – 2023, Fra projekt til levende by, og Årbog 2023.

Arrangementer

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2023 blev der gennemført 272 arrangementer, heraf 19 online i regi af Realdania By & Byg Klubben. Rundvisningerne gennemføres for Realdania By & Byg Klubbens medlemmer og som arrangementer, Realdania By & Byg Klubben afvikler for Realdanias medlemmer og andre samarbejdspartnere.

Der har i 2023 været afholdt to åbent hus-arrangementer (Varmings eget hus og Nørre Sødam). I alt har knap 13.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2023.

Brugen af digitale kanaler og formidlingsformater er fastholdt som et supplement til fysiske rundvisninger.

Realdania By & Byg Klubben

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2023 steget til 5.539 medlemmer, hvilket er en stigning på 455 medlemmer i forhold til 2022.

Oversigt over ejendomsporteføljen af historiske ejendomme, udviklingsbyggerier og udviklingsbyggerier afsluttet og frasolgt

Oversigt historiske ejendomme

Porteføljens historiske ejendomme består af 59 ejendomme, som er købt og restaureret for at bevare deres arkitektur og historie for eftertiden. De repræsenterer en stil og periode og står som velbevarede eksempler på netop dette. Ejendommene ligger i Danmark og Grønland og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Historiske ejendomme i drift 2023

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Ukendt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Ukendt
Taamborg	1580	Ribe	Ukendt
Oluf Bagers Mødrene Gård	1586/1840	Odense	Ukendt
Nørre Sødam	1600-1767	Møgeltønder	Ukendt
Det Harboeske Enkefruekloster	1663-1669	København K	Simon de Pethum
Fæstningens Materialgård	1683-1925	København K	Ukendt
Priors Hus	1690	Ærøskøbing	Ukendt
Bent Madsens Gård	1700-1795	Dreslette	Ukendt
Fangerhuse i Illimanaq	1751-1778	Illimanaq, Grønland	Ukendt
Stines hus, et husmandsbrug	1775-1788	Pederstrup, Lolland	Ukendt

Historiske ejendomme i drift 2023 fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Digegevns Hus	1777-1779	Tønder	Ukendt
Hindsgavl Slot	1784-1785	Middelfart	Hans Næss
Højergaard (Den tyske Præstegård)	1823	Højer	Ukendt
Kochs Tinghus i Store Heddinge	1836	Store Heddinge	Jørgen Hansen Koch
3 byhuse i Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8	1840-1925	Odense	Ukendt
Komerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Komerup
Bindesbølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindesbøll
Søetatens Pigeskole	1854	København Ø	Bernhard Seidelin
Skagen Grå Fyr	1858	Skagen	Niels Siegfred Nebelong
Dyrehave Mølle	1858	Nyborg	Ukendt
Meldahls Rådhus i Fredericia	1860	Fredericia	Ferdinand Meldahl
Riises Landsted	1860	Frederiksberg	A.J.C. Riise
Kalines hus, et tanghus på Læsø	1865	Læsø	Ukendt
Højgården	1873	Sejerø	Ukendt
Tvædes Rådhus i Sorø	1880	Sorø	Frederik Vilhelm Tvede
Forhus til Støberihalleme	1887	Præstø	Ukendt
Ambergs Tinghus i Esbjerg	1892	Esbjerg	H.C. Amberg
Ove Jensens Gård	1900-1927	Korup, fyn	Ukendt
Havnemesterboligen i Skagen	1905	Skagen	Ulrik Plesner
Villaen (Nyt stuehus til Højergaard)	1906	Højer	Ukendt
J.F. Willumsens eget hus	1907-1908	Hellerup	J. F. Willumsen
Amtmandsboligen i Hjørring	1910	Hjørring	Hack Kampmann
Rosenhuset	1913	Hellerup	Anton S. Rosen
Bakkekammen	1917	Holbæk	Ivar Bentsen
Ballonhangaren	1917	København	Kaptajn Gottschalk
Kay Fiskers landsted	1918	Helsingør	Kay Fisker
Edvard Heibergs eget hus	1924	Virum	Edvard Heiberg
Ame Jacobsens eget hus i Charlottenlund	1929/1931	Charlottenlund	Ame Jacobsen
Statshusmandsbruget i Haderslev	1934	Haderslev	Peder Gram
Kay Fiskers egen lejlighed i Vestersøhus	1935-1939	København	Kay Fisker
Ame Jacobsens eget sommerhus	1936	Gudmindrup	Ame Jacobsen
PH's eget hus	1937	Gentofte	Poul Henningsen

Historiske ejendomme i drift 2023 fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Viggo Møller-Jensens eget hus	1939	Lyngby	Viggo Møller-Jensen
Ame Jacobsens eget hus i Klampenborg	1951	Klampenborg	Ame Jacobsen
Varmings eget hus	1952	Gentofte	Eva og Nils Koppel / Jørgen Varming
Karen og Ebbe Clemmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevøjle	Sven Eske Kristensen
Erik Christian Sørensens eget hus	1955	Charlottenlund	Erik Christian Sørensen
Bertel Udsens eget hus	1956	Lyngby	Bertel Udsen
Jarmers Plads 2	1956-1959	København V	Chr., Erik og Aage Holst
Halldor Gunnløgssons eget hus	1958	Rungsted Kyst	Halldor Gunnløgsson
Vilhelm Lauritzens eget hus	1958	Hellerup	Vilhelm Lauritzen
Knud Friis' eget hus	1958/1970	Brabrand	Knud Friis
Utzons Romerhus	1960	Helsingør	Jørn Utzon
Exners eget hus	1963	Skodsborg	Inger og Johannes Exner
Glasalstrup	1967	Hasselager, Aarhus	Knud Blach Petersen

Oversigt udviklingsbyggerier

Ved at opføre og udvikle ejendomme bidrager Realdania By & Byg til udvikling af byggeriet i Danmark. Projekterne udvikler eller eksperimenterer på hver deres måde med afprøvning og udvikling af bl.a. nye materialer, teknologier, bo-koncepter og arkitektoniske og bæredygtige løsninger. Porteføljen består af 5 ejendomme.

Udviklingsbyggeri i drift 2023

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjøm Nørgaard / Boldsen & Holm Ark.
Tietgens Ærgrelse	2010	København K	Tony Fretton Arc.
DOKK1, parkeringsanlæg	2015	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen
BLOX med parkeringsanlæg	2018	København K	OMA / Rem Koolhaas
Oluf Baggers Plads	2019	Odense	Praksis Arkitekter

Oversigt udviklingsbyggerier afsluttet og frasolgt

- Energiparcel - et energioptimeringsprojekt med 4 parcelhuse i Tilst ved Aarhus - er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2010 - 2012.
- Projektet Mini-CO2 husene, Nyborg, 6 huse er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2014 - 2016.
- Projektet Det Moderne Tanghus, Læsø, som er et nyopført, eksperimenterende, nyfortolket "Tang"-sommerhus er efter færdiggørelse frasolgt i 2015.
- Projektet Bolig+ med 10 lejligheder er efter færdiggørelse frasolgt i 2016.
- Projektet Sunde Boliger blev færdiggjort i 2018, og de 3 huse er frasolgt 2018 - 2019.
- Oluf Bagers Plads projektet bestod af 2 ejendomme, heraf er den ene opførte ejendom frasolgt i 2019.
- I projektet Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer er en ejendom købt i 2018 i Faaborg, restaureret og solgt i 2020. I projekt indgår yderligere udvikling af 1 til 3 ejendomme, beliggenhed ej fastlagt.
- Seniorbofællesskab færdigopført i 2020, herefter overdraget til et helejet datterselskab, Ejendomsselskabet Seniorbo ApS.
- Sunde boliger Renovering (3 én-familie huse), Randers, projektet er afsluttet i 2023. Projektet bestod af 3 ejendomme, hvoraf de 2 ejendomme er solgt i 2022 og den sidste ejendom i 2023.

Årsregnskab for 2023

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		97.019	93.455
Personaleomkostninger	3	-35.911	-33.492
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-1.546	-677
Resultat af primær drift		59.562	59.286
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	-4.642	5.235
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	-14.626	30.669
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6	-213.652	137.353
Filantropisk uddelingselement	14	-58.521	-31.486
Tilskud filantropisk uddelingselement		58.521	31.486
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		-173.358	232.543
Finansielle indtægter og omkostninger	4	846	-344
Resultat før skat		-172.512	232.199
Skat af årets resultat	5	1.968	882
Årets resultat		-170.544	233.081
Forslag til resultatdisponering			
Udbetalt udbytte		50.000	0
Forslag til udbytte		50.000	50.000
Overført resultat		-270.544	183.081
		-170.544	233.081

Årsregnskab for 2023

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2023	2022
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	2.623.147	2.815.979
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	63.100	36.668
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	12.894	13.109
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	2.816	4.109
Materielle anlægsaktiver i alt		2.701.957	2.869.865
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	535.514	541.922
Kapitalandele i joint ventures	11	276.271	297.948
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		819.255	847.340
Langfristede aktiver i alt		3.521.212	3.717.205
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		67.612	63.835
Andre tilgodehavender		11.458	11.769
Periodeafgrænsningsposter	17	1.511	12.930
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	0	0
Tilgodehavender i alt		80.581	88.534
Likvide beholdninger	16	41.923	40.979
Kortfristede aktiver i alt		122.504	129.513
AKTIVER I ALT		3.643.716	3.846.718

Årsregnskab for 2023

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		<u>3.231.338</u>	<u>3.451.882</u>
Egenkapital i alt		<u>3.481.338</u>	<u>3.701.882</u>
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	55.587	47.056
Andre hensatte forpligtelser	15	11.539	10.163
Forudbetalt leje og deposita		<u>18.943</u>	<u>18.281</u>
Langfristede forpligtelser i alt		<u>86.069</u>	<u>75.500</u>
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	45.777	34.081
Andre hensatte forpligtelser < 1 år	15	500	500
Leverandørgæld		612	401
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.653	6.853
Anden gæld		<u>20.767</u>	<u>27.501</u>
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>76.309</u>	<u>69.336</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.643.716</u>	<u>3.846.718</u>
Eventualforpligtelser	18		
Ejerforhold	19		

Årsregnskab for 2023

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2022	250.000	3.218.801	0	3.468.801
Forslag til udbytte	0	0	50.000	50.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	233.081	-50.000	183.081
Egenkapital pr. 1. januar 2023	250.000	3.451.882	0	3.701.882
Udbetalt udbytte	0	-50.000	50.000	0
Forslag til udbytte	0	0	50.000	50.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-170.544	-100.000	-270.544
Egenkapital 31. december 2023	250.000	3.231.338	0	3.481.338

Årsregnskab for 2023

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2023	2022
Årets resultat før skat	-172.512	232.199
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	1.546	678
Resultat af kapitalandele	19.268	-35.904
Værdiregulering af investeringsejendomme	213.652	-137.353
Skat	1.968	13.054
Ændring i driftskapital	5.207	-23.517
Pengestrømme fra primære aktiviteter	69.129	49.157
Køb af investeringsejendomme	-86.806	-74.238
Salg af investeringsejendomme	1.260	2.770
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-38	-3.169
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	0	1.057
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-85.584	-73.580
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	56.544	10.538
Udbetalt udbytte	-50.000	0
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	1.767	0
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	7.050	9.000
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	2.038	3.206
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	17.399	22.744
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	944	-1.679
Likvider, primo	40.979	42.658
Likvider, ultimo	41.923	40.979

Årsregnskab for 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Marcussen & Søn Ejendomsselskab A/S er fusioneret ind i modervirksomheden Realdania By & Byg i 2023, med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2023. Fusion blev gennemført den 3. november 2023. Ved lodret koncernintern fusion anvendes koncernmetoden til sammenlægning af virksomhederne. Herved sammenlægges virksomhederne til den omvurderingsværdi, der er opgjort i koncernregnskabet, eller der ville være opgjort i koncernregnskabet for den modervirksomhed, som indgår i fusionen. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Årsregnskab for 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder huslejeindtægter fra erhvervs- og boliglejemaal. Honorarindtægter, som omfatter rådgivning og administration.

I tilknytning til drift af erhvervs- og boliglejemaal afholdes ejendomsomkostninger, som består af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt rådgivningshonorar til administration. Derudover indgår mægleromkostninger til vurdering af ejendomme og udlejning, når der er behov for ydelse.

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, drift af biler, IT/kommunikations-udgifter, rejse-/transportomkostninger, markedsføring, revisor, advokat og andre konsulentydelse.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og personale samt til pension og øvrige sociale omkostninger.

Afskrivning på driftsmateriel og inventar

Regnskabsposten omfatter årets afskrivning på driftsmateriel og inventar i driftsvirksomheden og inventar i investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi, i det omfang at værdireguleringen ikke er omfattet af en hensat forpligtelse vedrørende filantropiske uddelingselementer.

Hensættelse til filantropiske uddelingselementer

De filantropiske uddelingselementer i ejendommene omkostningsføres og hensættes på bevillingstidspunktet.

Tilskud til filantropiske uddelingselementer

Tilskuddet indtægtsføres på bevillingstidspunktet og indregnes som tilgodehavende over for tilskudsgiver (moderselskabet).

Årsregnskab for 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat, som indregnes i resultatopgørelsen.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af selskabet ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania By & Byg på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Den anvendte gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor pr. ejendomstype er illustreret nedenfor. Boligejendommene, primært enfamiliehusene, ligger under det øvrige marked i forrentning, da mange ejendomme er beliggende i områder, hvor private købere er villige til at give en højere købspris end markedsniveauet i øvrigt, grundet attraktive beliggenheder.

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

	2023	2022
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,05	3,66
Boligejendomme	2,36	2,37
Alle ejendomme	3,80	3,50

Årsregnskab for 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommens dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse/ombygning

I bygge- og ombygningsfasen indregnes ejendommen til kostpris med tillæg af det pågældende års forbrug og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Såfremt ejendommen oppebærer driftsindtægter i bygge- og ombygningsfasen, indgår disse i anskaffessummen samt de hertil knyttede driftsomkostninger.

Selskabets ledelse foretager den løbende vurdering af værdiansættelsen, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

Inventar og øvrige materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffessum med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Øvrige materielle anlægsaktiver (Driftsmidler, inventar samt IT- udstyr): 2-5 år

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Årsregnskab for 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, der består af ikke-børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi. Værdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter IAS 39, standard fortolkningsbidrag.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser til filantropiske uddelingselementer

Hensatte forpligtelser omfatter den andel af ejendomsinvesteringerne (filantropiske uddelingselementer), der på bevillingstidspunktet ikke forventes at forøge ejendommenes dagsværdi. Den hensatte forpligtelse er opgjort ud fra en individuel vurdering af hver enkel ejendomsinvestering og bliver tilbageført i takt med, at de filantropiske uddelingselementer realiseres.

Andre hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtelser omfatter øvrige eksisterende forpligtelser, herunder forudbetalt leje og deposita. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Årsregnskab for 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabsskat

Aktuel skatteforpligtelse og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser selskabets pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra primære aktiviteter

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme / øvrige materielle anlægsaktiver og inventar.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter betaling fra tilknyttede virksomheder og afdrag på langfristet gæld / andre hensatte forpligtigelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	27.658	26.698
Pensioner	4.084	3.977
Andre udgifter til social sikring	261	270
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>0</u>	<u>-1.200</u>
Personaleomkostninger	<u>32.003</u>	<u>29.745</u>
Indlejet projektstyring	<u>3.908</u>	<u>3.747</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>35.911</u>	<u>33.492</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>35</u>	<u>35</u>
Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98b, stk. 3, vises vederlag til direktion ikke.		
4 Finansielle indtægter og omkostninger		
Renteindtægter fra kreditinstitutioner og øvrige	1.215	81
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8
Renteudgifter fra kreditinstitutioner, øvrige og gebyrer	-117	-399
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	<u>-252</u>	<u>-34</u>
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>845</u>	<u>-344</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	<u>1.968</u>	<u>882</u>
Årets skat i alt	<u>1.968</u>	<u>882</u>

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.956.232	4.883.970
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	37.743	56.539
Årets tilgang til kostpris	-4.596	15.723
Kostpris ultimo	<u>4.989.379</u>	<u>4.956.232</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-2.140.253	-2.255.867
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-12.327	-21.739
Årets værdireguleringer	-213.652	137.353
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-2.366.232</u>	<u>-2.140.253</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>2.623.147</u>	<u>2.815.979</u>

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	3.559.195	936.048	2,80%
-0,50%	3.020.309	397.162	3,30%
-0,25%	2.807.753	184.606	3,55%
0,00%	2.623.147	-	3,80%
0,25%	2.461.319	-161.828	4,05%
0,50%	2.318.298	-304.849	4,30%
1,00%	2.076.927	-546.220	4,80%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -305 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 397 mio. kr.

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15,00%	2.087.294	-535.853	-20.375	79.367
-10,00%	2.265.911	-357.236	-13.583	86.158
-5,00%	2.444.529	-178.618	-6.792	92.950
0,00%	2.623.147	-	-	99.742
5,00%	2.801.765	178.618	6.792	106.533
10,00%	2.980.383	357.236	13.583	113.325
15,00%	3.159.000	535.853	20.375	120.117

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -357 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +357 mio. kr.

Det vurderes, at selskabets finansielle stilling ikke vil påvirkes i væsentlig grad ved udsving i henholdsvis afkastkrav og reguleringer i lejeniveau.

	2023	2022
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	54.227	59.296
Årets tilgang til kostpris	91.402	58.515
Årets afgang til kostpris	-3.411	-7.045
Overføres til investeringsejendomme	-37.743	-56.539
Kostpris ultimo	104.475	54.227
Værdireguleringer primo	-17.559	-17.879
Overføres til investeringsejendomme	12.327	21.739
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-38.294	-25.694
Årets afgang filantropisk uddelingselement	2.151	4.275
Værdireguleringer ultimo	-41.375	-17.559
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.100	36.668

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.438	14.438
Kostpris ultimo	14.438	14.438
Afskrivninger primo	-1.329	-1.113
Årets afskrivninger	-216	-216
Afskrivninger ultimo	-1.545	-1.329
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.893</u>	<u>13.109</u>
9 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.586	10.162
Tilgang	38	3.169
Afgang	0	-1.745
Kostpris ultimo	11.624	11.586
Af- og nedskrivninger primo	-7.477	-7.702
Afskrivning på afhændede aktiver	-1	1.516
Årets af- og nedskrivninger	-1.331	-1.291
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.809	-7.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.815</u>	<u>4.109</u>
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	215	215
Øvrige materielle anlægsaktiver	1.332	1.291
Tab/gevinst ved salg af aktiver	0	-829
Årets afskrivninger i alt	<u>1.547</u>	<u>677</u>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.418.036	1.418.036
Kapitalafgang	-1.767	0
Kostpris ultimo	<u>1.416.269</u>	<u>1.418.036</u>
Værdireguleringer primo	-876.114	-881.349
Årets resultat	-4.642	5.235
Værdireguleringer ultimo	<u>-880.756</u>	<u>-876.114</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>535.513</u>	<u>541.922</u>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Realdania By & Bygs andel af egen- kapital	By & Bygs andel af årets resultat efter skat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	10.247	934
Boligejendom ApS under frivillig likvidation, Odense	100 %	0	-108
Arealudvikling ApS, København	100 %	507.923	-3.885
Ejendomsselskabet Seniorbo ApS, København	100 %	17.344	-1.583

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
11 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		218.490	218.490
Kostpris ultimo		218.490	218.490
Værdireguleringer primo		79.457	57.788
Årets resultat		-14.626	30.669
Årets udlodning		-7.050	-9.000
Værdireguleringer ultimo		57.781	79.457
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>276.271</u>	<u>297.947</u>
Navn, Hjemsted	Ejerandel	Andel af egen-kapital	Andel af årets resultat
Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	<u>276.271</u>	<u>-14.626</u>
Selskabskapital 0 kr.			
	<u>Ejendom</u>	<u>Aktiver</u>	<u>For-pligtelser</u>
Bispebjerg Bakke I/S	<u>562.500</u>	<u>566.478</u>	<u>13.936</u>
			<u>Om-sætning</u>
			<u>22.151</u>
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
12 Andre kapitalandele			
kostpris primo		7.470	7.470
kostpris ultimo		7.470	7.470
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.470</u>	<u>7.470</u>

Årsregnskab for 2023

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

13 Aktiekapital

Aktiekapitalen udgør 250 mio. kr. fordelt i aktier à 1.000 kr. og multipla heraf. Der har ingen bevægelser været på aktiekapitalen de seneste 5 år.

14 Filantropisk uddelingselement	2023	2022
Filantropisk uddelingselement primo	81.137	75.345
Årets filantropiske uddelingselement	58.521	31.486
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 6 og 7	-38.294	-25.694
Filantropisk uddelingselement ultimo	101.364	81.137

Filantropisk uddelingselement	2023	2022
Forfald indenfor 1 år	45.777	34.081
Forfald indenfor 1-2 år	20.745	28.535
Forfald efter 2 år	34.842	18.521
	101.364	81.137

15 Andre hensatte forpligtigelser	2023	2022
Andre hensatte forpligtigelser primo	10.163	9.047
Tilgang i året	1.876	1.616
Anvendt i året	0	0
Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år	-500	-500
Andre hensatte forpligtigelser ultimo	11.539	10.163

16 Aftaleindlån

Af likvid beholdning 31. december 2023 indestår 20.175 tkr. på aftaleindlån i kreditinstitution med udløb 21. februar 2024.

17 Periodeafgræsningsposter

Forudbetalinger	1.430	12.898
Renter kreditinstitutioner	81	32
Periodeafgræsningsposter ultimo	1.511	12.930

Årsregnskab for 2023

Noter

18 Eventualforpligtelser

Bispebjerg Bakke I/S er i årsrapporten for Realdania By & Byg indregnet som et joint venture. Der er i Bispebjerg Bakke I/S yderligere kortfristede forpligtelser på 13,9 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Realdania-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Realdania By & Byg er momsællesregistreret med Arealudvikling ApS, A/S Hindsgavl og OBG ApS. Fællesregistrering indebærer, at de pågældende virksomheder, som indgår i fællesregistrering, hæfter solidarisk for betaling af moms. Realdania By & Byg er det afregnende selskab af moms.

19 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, København V, er enejer og har bestemmende indflydelse på Realdania By & Byg A/S.

Realdania By & Byg A/S indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Nærtstående parter omfatter selskabet og moderselskabet Realdania. Derudover omfatter nærtstående parter tilknyttede virksomheder, kapitalandele i kapitalinteresser og joint ventures, som indgår i Realdania koncernen.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsmæssige vilkår, hvorfor der i henhold til ÅRL §98 c stk. 7. ikke oplyses om disse.

Selskaber hvor Realdania By & Byg A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse:

