


Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2024

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 24. april 2025
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 41 sider

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2024

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 24. april 2025
Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 41 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2024	22
Resultatopgørelse.....	22
Balance.....	23
Egenkapitalopgørelse.....	25
Pengestrømsopgørelse.....	26
Noter.....	27

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Mikkel Sthyr
statsaut. revisor
mne26693

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 24. april 2025.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	100,6	97,0	93,5	84,3	81,9
Personaleomkostninger	-36,0	-35,9	-33,5	-33,1	-33,4
Resultat af primær drift	63,2	59,6	59,3	50,0	47,1
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	-58,4	-19,3	35,9	35,4	-5,9
Værdireguleringer af investeringsejendomme og andre kapitalandele	-5,1	-213,7	137,4	52,3	70,1
Filantropisk uddelingselement	-54,0	-58,5	-31,5	-35,6	-18,9
Tilskud filantropisk uddelingselement	54,0	58,5	31,5	35,6	18,9
Årets resultat	0,7	-170,5	233,1	148,0	134,0
Balance					
Egenkapital	3.432,0	3.481,3	3.701,9	3.468,8	3.545,8
Udbytte moderselskab	0	50,0	50,0	225,0	0
Balancesum	3.614,2	3.643,7	3.846,7	3.606,4	3.717,9
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.672,8	2.623,1	2.816,0	2.628,1	2.517,4
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, anlægsaktiver, investeringsejendom	282,4	276,3	297,9	276,3	273,9
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	490,3	535,5	541,9	536,7	692,1
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.)	102.000	101.000	100.000	94.000	92.000
Likviditet (bruttopengestrømme)					
Investeringsaktivitet (investeringsejendomme og materiel samt inventar)	62,5	85,6	73,6	61,9	76,5

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 afleverede Valcon primo 2024 en ekstern evaluering af organisationens aktiviteter for perioden 2018 til 2023.

Evalueringsrapporten viste, at Realdania By & Byg har solid sammenhæng med Realdanias formål og i den filantropiske strategi, at organisationen har konsolideret sine tre forretningsben yderligere siden sidste evaluering, og at effektskabelse og samarbejdskompetencer fortsat vurderes meget højt af samarbejdspartnere.

I årets løb blev projekterne Gelsted Station i Gelsted, Mini-CO2 etageejendomme i træ i Fredericia og Det effektive byggeri 1 i Fredericia, Poul Erik Thyrrings eget hus i Arnborg, Herning, Einar Ørnsholts eget hus i Nakskov, Gammelby Mølle i Fredericia og Marcussens Gård i Aabenraa færdiggjort.

Realdania By & Byg har 9 igangværende projekter, hvoraf 6 forventes afsluttet i 2025.

I 2024 er bevilget køb af Rønne Elværk i Rønne på Bornholm. Tvillingehuset til arkitekt Vilhelm Lauritzens eget hus i Hellerup, som blev opført til hans datter, blev ligeledes erhvervet i 2024. Derudover har Realdania By & Byg som led i projektet om utilpassede bygninger i købstæderne erhvervet to bygninger i Augustenborg, Als.

Ejendommen beliggende i Grønland, Illimanaq, er tilbagesolgt til Det grønlandske Selvstyre i januar 2024 i henhold til indgået aftale, før restaurering blev igangsat. Der blev aftalt tilbageførsel efter 10 års ejertid af Realdania By & Byg. Seneste lejer i bygningen har været Michelin Restauranten Koks fra Færøerne.

Sammen med fire danske kommuner indgår Realdania By & Byg i ejerskabet af fire arealudviklingsprojekter gennem datterselskabet Arealudvikling ApS. Arealudviklingsprojekterne er eksempler på strategisk arealudvikling, bl.a. i relation til omdannelse af tidligere havnearealer til nye bydele, ligesom et bud på fremtidens forstad realiseres. I 2024 er der etableret exitstrategi for Nærheden, Hedehusene, da projektet vil være gennemført inden for en kortere årrække. Der er ligeledes iværksat en exitstrategi for Naturbydelen, Ringkøbing, hvor Ringkøbing-Skjern Kommune har købt en del af arealet, og Realdania By & Byg har via ejendomsselskabet Seniorbo ApS købt et mindre areal. Restarealet frasælges som landbrugsjord primo 2025. Det forventes, at der kan iværksættes likvidation af selskabet ultimo 2025 eller primo 2026. I Kanalbyen, Fredericia og Køge Kyst i Køge fortsættes opgaverne med udvikling og salg i henhold til plan. Det skal dog bemærkes, at den opbremsning, som er sket i ejendomsmarkedet de sidste par år, også smitter af på de 2 projekter, det vil sige, at salg foregår i et roligere tempo.

Ankestyrelsen gav i 2024 afslag til Aabenraa Kommune om at indgå i et mindre arealudviklingsprojekt, hvorfor projektet ikke realiseres. Der arbejdes fortsat på etablering af nye arealudviklingsprojekter.

Der er i 2024 gennemført 272 arrangementer i regi af Realdania By & Byg Klubben med 15.000 besøgende.

Realdania By & Byg har i 2024 udgivet 10 publikationer, herunder i forbindelse med afslutning af projekterne, og om erfaringerne med Livscyklusanalyser for historiske bygninger.

Realdania By & Byg har i 2024 iværksat arbejdet med at sikre, at ejendomsporteføljen i størst muligt omfang er tilpasset EU Taksonomiforordningen, herunder sikring af værdierne i forhold til klimarelaterede risici, energiledelse og udfasning af fossile brændselsstoffer til opvarmning. Derudover er nedbringelse af byggebranchens CO2 væsentlige temaer i igangværende udviklingsbyggerier.

I 2024 er der konstateret store stigninger i forsikringspræmierne på fredede og historiske ejendomme. I 2025 vil der derfor være fokus på at fastlægge en fremadrettet strategi for forsikring af ejendommene i den historiske portefølje.

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 2024 blev 100,6 mio. kr., mod 97,0 mio. kr. i 2023, en positiv ændring på 3,6 mio. kr.

Årets resultat af primær drift blev 63,2 mio. kr. mod 59,6 mio. kr. i 2023. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejbærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 102.000 kvm. Der har i perioden ikke været væsentlig tomgang.

Datterselskaber og joint venture udviser samlet et underskud på 58,4 mio. kr. i 2024 mod et underskud på 19,3 mio. kr. i 2023. Resultat fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder nedskrivning og tab ved salg af aktiver med ca. 73 mio. kr. og er den direkte årsag til det negative resultat. Nedskrivninger er med baggrund i nettoværdirealisationsprincippet. Den generelle drift har dog forløbet tilfredsstillende i underliggende arealudviklingselskaber.

Årets værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør +5,1 mio. kr. Sidste år udviste årets værdireguleringer -213,7 mio. kr. Værdien af ejendomsporteføljen er næsten uændret fra primo til ultimo. Ejendomsmarkedet har stabiliseret sig i løbet af 2024 i forhold til faldet i 2023.

Årets resultat blev et overskud på +0,7 mio. kr., hvilket er 169,8 mio. kr. bedre end i 2023, hvor resultatet udgjorde -170,5 mio. kr. Ændringen er afledt af, at resultatet i 2024 ikke er påvirket af negative værdireguleringer på ejendomsporteføljen.

Egenkapital pr. 31. december 2024 udgør 3.432,0 mio. kr. I 2023 udgjorde egenkapitalen 3.481,3 mio. kr. Ændring i egenkapitalen er afledt af årets resultat på +0,7 mio. kr. og udbetalt udbytte på 50 mio. kr., netto -49,7 mio. kr.

Forventningerne til 2024 var en bruttfortjeneste i niveauet 95 til 100 mio. kr. Den realiserede bruttfortjeneste blev 100,6 mio. kr. Årets resultat før skat og værdireguleringer var forventet i niveauet 55 til 60 mio. kr., men det realiserede resultat blev et overskud på +0,7 mio.kr., som primært skyldes nedskrivning af værdi af varebeholdninger i 2 underliggende selskaber.

I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS, Ejendomsselskabet Seniorbo ApS, Selskabet af 12. februar 2024 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, men årets resultat utilfredsstillende pga. nedskrivning og tab ved salg af aktiver i henhold til nettorealiseringsprincippet i Ringkøbing K, Ringkøbing og Køge Kyst, Køge.

Forventninger til 2025

Selskabets nuværende aktiviteter fortsætter og udvikles yderligere i 2025, herunder arbejdet med nye arealudviklingselskaber.

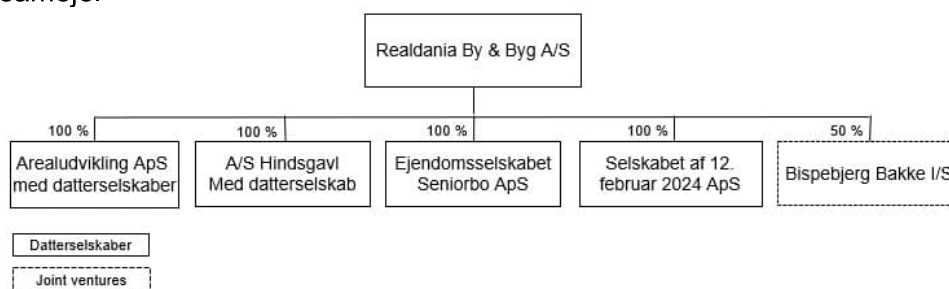
Der vil i driften af ejendommene være skærpet fokus på nedbringelse af CO2-udledninger.

Der budgetteres med en bruttfortjeneste på 100 til 105 mio. kr., ca. samme niveau som sidste år. Årets resultat før skat for 2025 forventes i niveau 55 til 60 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer og skat af resultat.

Datterselskaber og joint venture

Realdania By & Byg ejer 4 helejede datterselskaber og indgår i et joint venture.

- Arealudvikling ApS ejer kapitalandele i selskaberne Køge Kyst P/S, Køge, Kanalbyen i Fredericia P/S, Fredericia, NærHeden P/S, Hedehusene samt Ringkøbing K ApS i Ringkøbing. 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 2026 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 Baggers Gård, Nørregade, Odense.
- Ejendomsselskabet Seniorbo ApS ejer en ejendom med 14 lejemål, Engbakken, Naturbydelen, Ringkøbing.
- Selskabet af 12. februar 2024 ApS blev stiftet 12. februar i år og er i løbet af året blevet ejer af 2 ejendomme med hver 5 lejemål i Kanalbyen, Fredericia.
- 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 (excitstrategi iværksat fsv. angår partnerskab med Ringkøbing Skjern Kommune) arbejder Realdania By & Byg med 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 arealudvikling i stor skala.

I 2025 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias formål og filantropiske strategi 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 Realdanianyogbyg.dk, via sociale medier, film, rundvisninger, åbent hus-arrangementer i selskabets ejendomme, udgivelse af publikationer med 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 2024 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 2024 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.

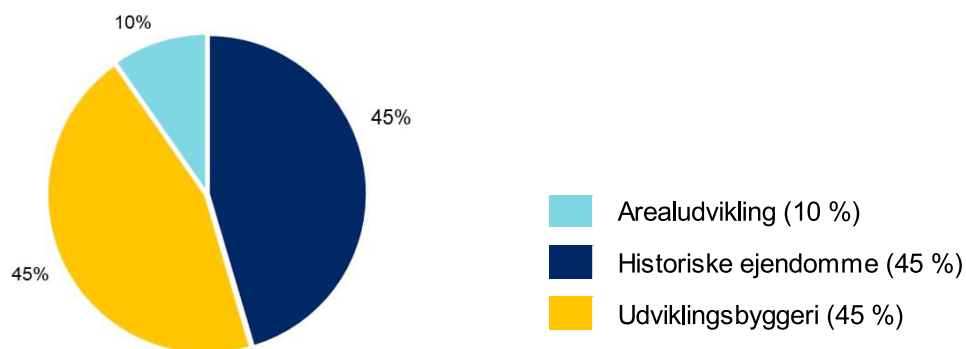
For at imødegå en moderat eller lille risiko for negativ påvirkning af mennesker i forbindelse med gennemførelse af virksomhedens aktiviteter, vil fokus i de kommende år særligt være rettet mod tiltag, der kan reducere risikoen yderligere:

- at 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. For yderligere henvises til årsrapport fra Realdania.

Opdeling af indsatsområder

Opdeling af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdi pr. 31. december 2024. Arealudviklingsselskaberne indgår dog til kostpris efter nettorealisationsværdi. 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 2024.

I 2024 er tre ejendomme slutevalueret: Gelsted Station, Gelsted, Ejnar Ørnsholts eget hus, Nakskov og Poul Erik Thyrrings eget hus, Herning indgår fremadrettet i ejendomsporteføljen. Endvidere er Vilhelm Lauritzens tvillingehus, bygget til datteren (ligger ved siden af hans eget hus), Bernstorffsvej, Hellerup indkøbt til porteføljen.

Historiske ejendomme

Porteføljens historiske ejendomme består af 62 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 fælles for dem er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Ved udgangen af 2024 har Realdania By & Byg 4 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 økonomisk bæredygtige løsninger.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Gammelby Vandmølle	1579-1897	Fredericia	Ukendt	2021-2025
Marcussens Gård	1723-1985	Aabenraa	Ukendt	2022-2025
Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt	2020-2025
Rønne El-værk	1911-1938	Rønne, Bornholm	Anton Rosen	2024-2027

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, udviklingsbyggerier og udviklingsbyggerier afsluttet og frasolgt.

Ved udgangen af 2024 har Realdania By & Byg 4 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførsel/ombygning

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2027	Under planlægning	
Mini-CO2 etagebyggeri TEGL	2022-2025	Fredericia	Morris+ Company
Det effektive byggeri II, etagebyggeri	2023-2025	Fredericia	Vilhelm Lauritzen
Mini-CO2 etagebyggeri BETON	2023-2025	Fredericia	Cebra

Arealudvikling

De 4 arealudviklingsprojekter er organisatorisk placeret i selvstændige selskaber under Arealudvikling ApS og indgår alene i Realdania By & Bygs resultat via resultat af kapitalandele.

Arealudviklingsprojekter

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter	Solgte etm	Til salg etm
Køge Kyst	2009-2029	Køge	280.000	167.000	113.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	67.000	183.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2030	Hedehusene	336.000	336.000	0

Arealudviklingsprojekter ultimo 2024, etagemeter byggeretter afrundet i hele tusinder. Til salg er inkl. reserverede etagemeter byggeretter og betingede handler. Arealudviklingsselskabet Ringkøbing K er udgået af ovenstående tabel, da selskabet er under afvikling.

Ejendomsdrift

Ved udgangen af 2024 består ejendomsporteføljen af i alt 76 ejendomme, heraf 67 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 102.000 m². I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler. Parkeringsanlæggene er i 2024 blevet bortforpagtet til CP Parkering.

Oversigt over udviklingen i udlejede kvadratmeter:



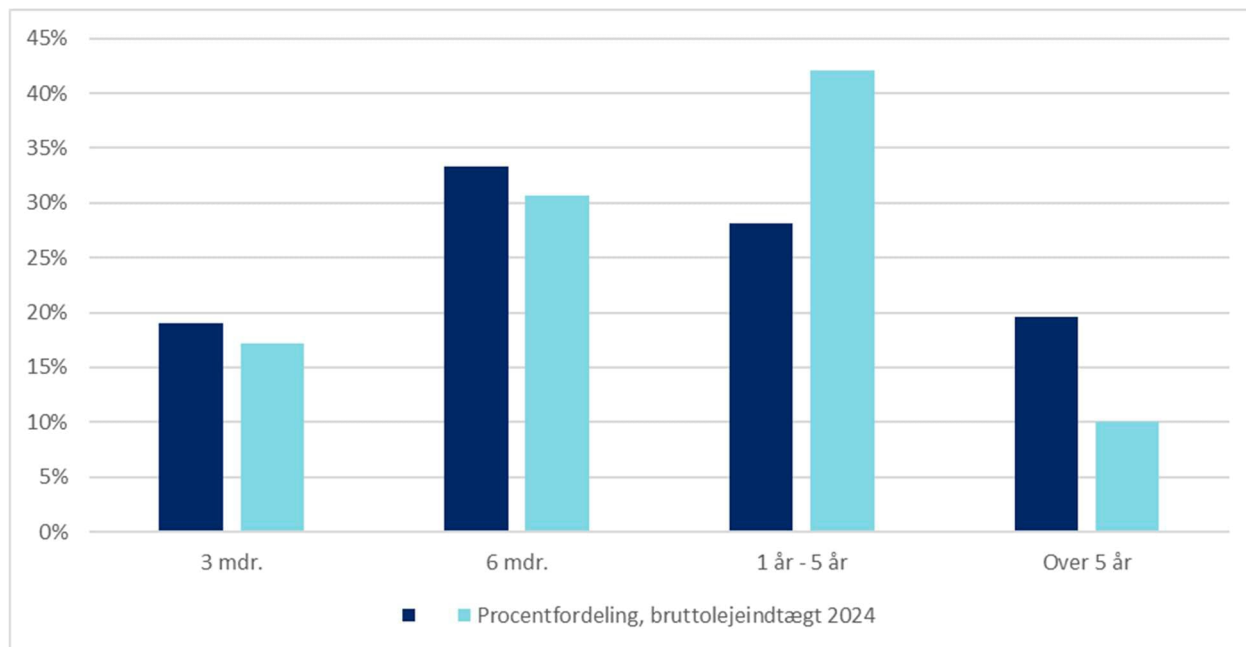
Fra første ejendom blev købt i 2003 på 177 kvm, udgør kvm i alt her 21 år senere til udlejning bolig og erhverv 102.000 kvm. Ejendomsportefølge af historiske ejendomme og udviklingsbyggeri i drift udgøres af 67 ejendomme ultimo 2024.

Realdania By & Byg har i 2024 udlejet 85 % af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervsmæssige 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 2024 er ca. 1.100 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 2024 ud fra samme kriterier.



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

Det fremgår, at 19 % af de udlejede kvm i 2024 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 33 % af de udlejede kvm i 2024 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 28 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år, og 10 % 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 17 % af bruttolejen i 2024 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 31 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 42 og 10 % 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 10 % af de samlede bruttolejeindtægter, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål,

har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 17 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2024. 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.

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 2024 en positiv regulering på +5,1 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 ejendommenes 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 2.673 mio. kr. pr. 31. december 2024.

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.:

Regulering af afkast	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Alternative afkast
-1,00%	3.623.399	950.609	2,81%
-0,50%	3.076.332	403.542	3,31%
-0,25%	2.860.398	187.608	3,56%
0,00%	2.672.790	-	3,81%
0,25%	2.508.277	-164.513	4,06%
0,50%	2.362.841	-309.949	4,31%
1,00%	2.117.308	-555.482	4,81%

Dagsværdien er 2.673 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 101,9 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 3,81 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -310 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 404 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 nettleje – dagsværdipåvirkning:

Regulering af nettleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af nettleje (tkr.)	Nettleje (tkr.)
-15,00%	2.127.004	-545.786	-20.804	81.074
-10,00%	2.308.933	-363.857	-13.869	88.009
-5,00%	2.490.861	-181.929	-6.935	94.943
0,00%	2.672.790	-	-	101.878
5,00%	2.854.719	181.929	6.935	108.812
10,00%	3.036.647	363.857	13.869	115.747
15,00%	3.218.576	545.786	20.804	122.681

Hvis nettlejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -364 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +364 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 2024 målt til (afr.) 423.000 visninger. Der var i 20.241,8 mio. visninger af Realdania By & Bygs indhold på de sociale medier. Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt ca. 6.400 gange i lokale, regionale og nationale medier.

Udgivelser

I 2024 har Realdania By & Byg udgivet 10 nye publikationer: Gelsted Station i Gelsted, Poul Erik Thyrrings eget hus i Arnborg, Einar Ørnsholts eget hus i Nakskov, Gammelby Mølle ved Fredericia og Marcussens Gård i Aabenraa, Halldor Gunnløgssons eget hus, 2. udg., Realdania By & Bygs historical properties 2003 -2023, Nye erfaringer med LCA for historiske ejendomme, New Experiences with historical properties, Wilhelm Lauritzens eget hus.

Arrangementer

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2024 blev der gennemført 272 arrangementer, heraf 14 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 2024 været afholdt otte åbent hus-arrangementer: Gelsted Station, Mini CO2 etageejendommene i Fredericia, Poul Erik Thyrrings eget hus, Einar Ørnsholts eget hus i Nakskov, Gammelby Mølle, Marcussens Gård). I alt har godt 15.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2024.

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 2024 steget til 6.034 medlemmer, hvilket er en stigning på 495 medlemmer i forhold til 2023.

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

Oversigt historiske ejendomme

Porteføljens historiske ejendomme består af 62 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 dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Historiske ejendomme i drift

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Ukendt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Ukendt
Taarnborg	1580	Ribe	Ukendt
Oluf Baggers 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
Stines hus, et husmandsbrug	1775-1788	Pederstrup, Lolland	Ukendt

Historiske ejendomme i drift fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Digegrevens 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
Kornerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Kornerup
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
Tvedes Rådhus i Sorø	1880	Sorø	Frederik Vilhelm Tvede
Forhus til Støberihallerne	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
Gelsted Jernebanestation	1908-1909	Gelsted, Fyn	Henrich Wenck
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
Ejnar Ørnsholts eget hus	1918-1919	Nakskov	Ejnar Ørnsholt
Edvard Heibergs eget hus	1924	Virum	Edvard Heiberg
Arne Jacobsens eget hus i Charlottenlund	1929/1931	Charlottenlund	Arne Jacobsen
Statshusmandsbruget i Haderslev	1934	Haderslev	Peder Gram
Kay Fiskers egen lejlighed i Vestersøhus	1935-1939	København	Kay Fisker

Historiske ejendomme i drift fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Arne Jacobsens eget sommerhus	1936	Gudminderup	Arne Jacobsen
PH's eget hus	1937	Gentofte	Poul Henningsen
Viggo Møller-Jensens eget hus	1939	Lyngby	Viggo Møller-Jensen
Arne Jacobsens eget hus i Klampenborg	1951	Klampenborg	Arne Jacobsen
Varmings eget hus	1952	Gentofte	Eva og Niels Koppel / Jørgen Varming
Karen og Ebbe Clemmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevejle	Sven Eske Kristensen
Erik Christian Sørensens eget hus	1955	Charlottenlund	Erik Christian Sørensen
Bertel Udsens eget hus	1956	Lyngby	Bertel Udsen
Vilhelm Lauritzens eget hus	1956	Hellerup	Vilhelm Lauritzen
Vilhelm Lauritzens eget hus, tvillingshus	1956	Hellerup	Vilhelm Lauritzen
Jarmers Plads 2	1956-1959	København V	Chr., Erik og Aage Holst
Halldor Gunnløgssons eget hus	1958	Rungsted Kyst	Halldor Gunnløgsson
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
Poul Erik Thyrrings eget hus	1971	Herning	Poul Erik Thyrring

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

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjørn 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. I starten af 2025 overtages 2 ejendomme i Augustenborg på Als.
- 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.
- MiniCO, 2-ejendomme er færdigopført i Kanalbyen i Fredericia. De 2 ejendomme, hver med 5 lejemål, hvor den ene ejendom er opført i træ og den anden ejendom har haft fokus på spild og effektivitet i alle aspekter ved byggeriets opførelse. Ejendommene er efter opførelse solgt til det helejede datterselskab, Selskabet af 12. februar 2024 ApS.

Årsregnskab for 2024

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		100.557	97.019
Personaleomkostninger	3	-35.974	-35.911
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	9-10	-1.353	-1.546
Resultat af primær drift		63.230	59.562
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	-71.494	-4.642
Resultat af kapitalandele i joint ventures	12	13.137	-14.626
Værdireguleringer af investeringsejendomme og andre kapitalandele	6-13	-5.063	-213.652
Filantropisk uddelingselement	14	-54.041	-58.521
Tilskud filantropisk uddelingselement		54.041	58.521
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		-190	-173.358
Finansielle indtægter og omkostninger	4	895	846
Resultat før skat		705	-172.512
Skat af årets resultat	5	3	1.968
Årets resultat		708	-170.544
Forslag til resultatdisponering			
Udbetalt udbytte		50.000	50.000
Forslag til udbytte		0	50.000
Overført resultat		-49.292	-270.544
		708	-170.544

Årsregnskab for 2024

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2024	2023
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6-8	2.672.790	2.623.147
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	43.048	63.100
Kunst og inventar i investeringsejendomme	9	12.680	12.894
Øvrige materielle anlægsaktiver	10	2.529	2.816
Materielle anlægsaktiver i alt		2.731.047	2.701.957
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	490.318	535.514
Kapitalandele i joint ventures	12	282.358	276.271
Andre kapitalandele	13	0	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		772.676	819.255
Langfristede aktiver i alt		3.503.723	3.521.212
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		81.790	67.612
Andre tilgodehavender		6.866	11.458
Periodeafgrænsningsposter	16	2.437	1.511
Tilgodehavender i alt		91.093	80.581
Likvide beholdninger		19.433	41.923
Kortfristede aktiver i alt		110.526	122.504
AKTIVER I ALT		3.614.249	3.643.716

Årsregnskab for 2024

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aktiekapital		250.000	250.000
Overført resultat		3.182.046	3.231.338
Egenkapital i alt		3.432.046	3.481.338
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	93.154	55.587
Andre hensatte forpligtelser	15	8.761	11.539
Forudbetalt leje og deposita		19.755	18.943
Langfristede forpligtelser i alt		121.670	86.069
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	29.486	45.777
Andre hensatte forpligtelser < 1 år	15	500	500
Leverandørgæld		164	612
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.490	8.653
Anden gæld		25.893	20.767
Kortfristede forpligtelser i alt		60.533	76.309
PASSIVER I ALT		3.614.249	3.643.716
Regnskabspraksis	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	17		
Ejerforhold	18		

Årsregnskab for 2024

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Aktie- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	250.000	839.869	2.612.013		3.701.882
Tilbageførsel kapital		-1.768	1.768		0
Forslag til udbytte				50.000	50.000
Udlodning		-7.050	7.050		0
Udbetalt udbytte			-50.000	50.000	0
Overført jf. resultatdisponeringen		-19.268	-151.276	-100.000	-270.544
Egenkapital pr. 1. januar 2024	250.000	811.783	2.419.555	0	3.481.338
Kapitaltilførsel		26.300	-26.300		0
Udbetalt udbytte			-50.000	50.000	0
Udlodning		-7.050	7.050		0
Overført jf. resultatdisponeringen		-58.357	59.065	-50.000	-49.292
Egenkapital 31. december 2024	250.000	772.676	2.409.370	0	3.432.046

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.

Årsregnskab for 2024

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2024	2023
Årets resultat før skat	705	-172.512
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	1.352	1.546
Resultat af kapitalandele	58.357	19.268
Værdiregulering af investeringsejendomme og andre kapitalandele	5.063	213.652
Skat	3	1.968
Ændring i driftskapital	8.345	5.207
Pengestrømme fra primære aktiviteter	73.825	69.129
Tilgang på investeringsejendomme	-82.258	-86.806
Salg af investeringsejendomme	20.600	1.260
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-851	-38
Kapitaltilførsel tilknyttede virksomheder	-26.300	1.767
Modtaget udbytte fra joint ventures	7.050	7.050
Modtaget udbytte andre kapitalandele	1.708	0
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	35.700	56.544
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	-1.964	2.038
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-46.315	-18.185
Betalt udbytte	-50.000	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-50.000	-50.000
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-22.490	944
Likvider, primo	41.923	40.979
Likvider, ultimo	19.433	41.923

Årsregnskab for 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder huslejeindtægter fra erhvervs- og boliglejemål. Honorarindtægter, som omfatter rådgivning og administration, samt andre diverse indtægter.

Virksomheden har valgt IAS 11/AS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i bruttofortjenesten.

I tilknytning til drift af erhvervs- og boliglejemål 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.

Årsregnskab for 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilskud til filantropiske uddelingselementer

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

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 Ledelsen i 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.

Årsregnskab for 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

	2024	2023
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,1	4,0
Boligejendomme	2,7	2,4
Alle ejendomme	3,8	3,8

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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessum 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.

Årsregnskab for 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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 ejendommens dagsværdi. Den hensatte forpligtelse er opgjort ud fra en individuel vurdering af hver enkel ejendomsinvestering og bliver anvendt i takt med, at de filantropiske uddelingselementer realiseres.

Andre hensatte forpligtelser

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

Årsregnskab for 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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, tilknyttede virksomheder og joint ventures samt ændring i langfristet gæld og forpligtigelser.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2024.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	27.704	27.658
Pensioner	4.175	4.084
Andre udgifter til social sikring	270	261
Personaleomkostninger	<u>32.149</u>	<u>32.003</u>
Indlejet projektstyring	3.825	3.908
Personaleomkostninger i alt	<u>35.974</u>	<u>35.911</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	1.197	1.215
Renteudgifter fra kreditinstitutioner, øvrige og gebyrer	-96	-116
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	-327	-252
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>774</u>	<u>846</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	3	1.968
Årets skat i alt	<u>3</u>	<u>1.968</u>

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.989.379	4.956.232
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	35.825	37.743
Årets tilgang til kostpris	29.023	-4.596
Kostpris ultimo	<u>5.034.551</u>	<u>4.989.379</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-2.366.232	-2.140.253
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-19.303	-12.327
Årets værdireguleringer	5.098	-213.652
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-2.361.761</u>	<u>-2.366.232</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>2.672.790</u>	<u>2.623.147</u>

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	3.623.399	950.609	2,81%
-0,50%	3.076.332	403.542	3,31%
-0,25%	2.860.398	187.608	3,56%
0,00%	2.672.790	-	3,81%
0,25%	2.508.277	-164.513	4,06%
0,50%	2.362.841	-309.949	4,31%
1,00%	2.117.308	-555.482	4,81%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -310 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 404 mio. kr.

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15,00%	2.127.004	-545.786	-20.804	81.074
-10,00%	2.308.933	-363.857	-13.869	88.009
-5,00%	2.490.861	-181.929	-6.935	94.943
0,00%	2.672.790	-	-	101.878
5,00%	2.854.719	181.929	6.935	108.812
10,00%	3.036.647	363.857	13.869	115.747
15,00%	3.218.576	545.786	20.804	122.681

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -364 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +364 mio. kr.

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

	2024	2023
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	104.475	54.227
Årets tilgang til kostpris	53.235	91.402
Årets afgang til kostpris	-45.000	-3.411
Overføres til investeringsejendomme	-35.825	-37.743
Kostpris ultimo	<u>76.885</u>	<u>104.475</u>
Værdireguleringer primo	-41.375	-17.559
Overføres til investeringsejendomme	19.303	12.327
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-32.765	-38.294
Årets afgang filantropisk uddelingselement	21.000	2.151
Værdireguleringer ultimo	<u>-33.837</u>	<u>-41.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.048</u>	<u>63.100</u>

Årsregnskab for 2024

Noter

8 Beliggenhed investeringsejendomme

Mio. kr.	2024						2023					
	Kontorejen- domme og andre ejendomme		Boligejen- domme		Alle ejen- domme		Kontorejen- domme og andre ejendomme		Boligejen- domme		Alle ejen- domme	
Beliggenhed	Værdi	Pct.	Værdi	Pct.	Værdi	Pct.	Værdi	Pct.	Værdi	Pct.	Værdi	Pct.
København	1.759,9	4,0	297,1	2,2	2.057,0	3,8	1.727,2	4,0	281,9	2,3	2.009,0	3,8
Aarhus	168,0	2,5	10,5	1,8	178,5	2,4	168,8	1,8	10,5	1,6	179,2	1,8
Odense	36,3	6,4	14,0	2,5	50,3	5,3	38,1	6,6	13,9	2,5	52,0	5,5
Øvrige Sjælland	23,5	6,5	46,7	2,5	70,2	3,8	27,4	6,0	44,5	2,4	71,9	3,8
Øvrige Jylland	146,0	5,5	20,9	2,0	166,9	5,1	145,6	5,5	18,3	1,9	163,9	5,1
Øvrige Fyn	135,0	4,1	14,9	5,3	149,9	4,2	134,0	4,1	12,1	4,9	146,1	4,2
Grønland							1,0	7,5	0,0	0,0	1,0	7,5
I alt	2.268,7	4,1	404,1	2,4	2.672,8	3,8	2.242,1	4,0	381,1	2,4	2.623,2	3,8

Pct.= Afkastprocent

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

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

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

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2024	2023
9 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.438	14.438
Kostpris ultimo	14.438	14.438
Afskrivninger primo	-1.544	-1.328
Årets afskrivninger	-214	-216
Afskrivninger ultimo	-1.758	-1.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.680	12.894
10 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.624	11.586
Tilgang	850	38
Kostpris ultimo	12.474	11.624
Af- og nedskrivninger primo	-8.807	-7.477
Afskrivning på afhændede aktiver	0	-1
Årets af- og nedskrivninger	-1.138	-1.331
Af- og nedskrivninger ultimo	-9.945	-8.809
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.529	2.815
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	214	215
Øvrige materielle anlægsaktiver	1.138	1.332
Tab/gevinst ved salg af aktiver	0	0
Årets afskrivninger i alt	1.352	1.547

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2024	2023
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.416.269	1.418.036
Kapital tilgang / afgang	26.299	-1.767
Kostpris ultimo	1.442.568	1.416.269
Værdireguleringer primo	-880.756	-876.114
Årets resultat	-71.494	-4.642
Værdireguleringer ultimo	-952.250	-880.756
Regnskabsmæssig værdi ultimo	490.318	535.513

Navn og hjemsted	Ejerandel	Realdania By & Bygs andel af egen-kapital	By & Bygs andel af årets resultat efter skat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	10.295	49
Selskabet af 12. februar 2024 ApS, København	100 %	24.951	-348
Arealudvikling ApS, København	100 %	438.178	-69.745
Ejendomsselskabet Seniorbo ApS, København	100 %	16.894	-1.450

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
12	Kapitalandele i joint ventures		
	Kostpris primo	218.490	218.490
	Kostpris ultimo	218.490	218.490
	Værdireguleringer primo	57.781	79.457
	Årets resultat	13.137	-14.626
	Årets udlodning	-7.050	-7.050
	Værdireguleringer ultimo	63.868	57.781
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	282.358	276.271
		Andel af egen-kapital	Andel af årets resultat
	Navn, Hjemsted	Ejerandel	
	Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	282.358
	Selskabskapital 0 kr.		13.137
		Ejendom	Aktiver
	Bispebjerg Bakke I/S	572.600	581.201
		Forpligtelser	Om-sætning
		16.485	22.592
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
13	Andre kapitalandele		
	kostpris primo	7.470	7.470
	Årets værdireguleringer	-5.761	0
	Årets udlodning	-1.709	0
	kostpris ultimo	0	7.470
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	7.470

Årsregnskab for 2024

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

14	Filantropisk uddelingselement	2024	2023
	Filantropisk uddelingselement primo	101.364	81.137
	Årets filantropiske uddelingselement	54.041	58.521
	Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 7	-32.765	-38.294
	Filantropisk uddelingselement ultimo	122.640	101.364
	Filantropisk uddelingselement	2024	2023
	Forfald indenfor 1 år	29.486	45.777
	Forfald indenfor 1-2 år	25.272	20.745
	Forfald efter 2 år	67.882	34.842
		122.640	101.364
15	Andre hensatte forpligtigelser	2024	2023
	Andre hensatte forpligtigelser primo	11.539	10.163
	Tilgang i året	1.785	1.876
	Anvendt/reguleret i året	-4.063	0
	Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år	-500	-500
	Andre hensatte forpligtigelser ultimo	8.761	11.539
16	Periodeafgrænsningsposter		
	Forudbetalinger	2.437	1.430
	Renter kreditinstitutioner	0	81
	Periodeafgrænsningsposter ultimo	2.437	1.511

Årsregnskab for 2024

Noter

17 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 16,5 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 moms-fællesregistreret 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.

18 Ejerforhold

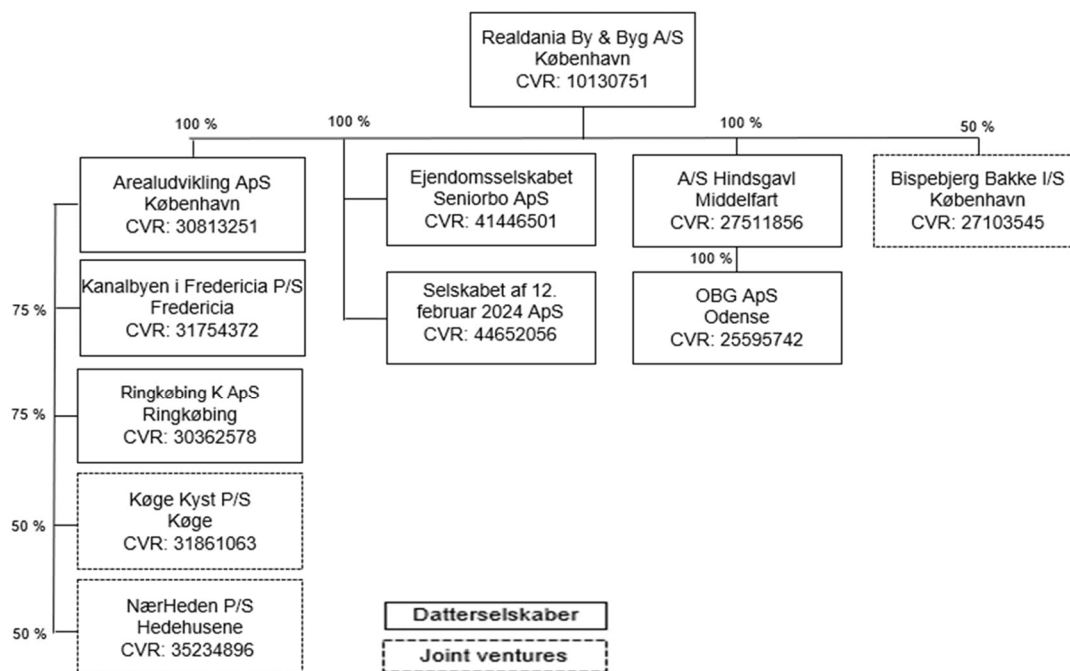
Realdania, Jarmers Plads 2, København V, er eneejer og har bestemmende indflydelse på Realdania By & Byg A/S.

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:



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Cederfeld de Simonsen

Adm. direktør

På vegne af: Realdania By & Byg A/S

Serienummer: 9bc6a50b-3d19-4dab-8ab2-f2ed0bae8628

IP: 91.209.xxx.xxx

2025-02-07 13:33:22 UTC



Henrik Stage

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Realdania By & Byg A/S

Serienummer: e9d798d6-99ae-4ff5-86a6-c2a348f12540

IP: 91.209.xxx.xxx

2025-02-07 13:41:05 UTC



Kenneth Lillelund Winther

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Realdania By & Byg A/S

Serienummer: ca374eb6-fea7-4609-9829-98d40c3ae7e1

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-07 14:13:46 UTC



Jesper Nygård

Bestyrelsesformand

På vegne af: Realdania By & Byg A/S

Serienummer: 8da7e1d8-3d2c-4943-bea8-84e6d61277fd

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-07 15:48:04 UTC



Nina Kovsted Helk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Realdania By & Byg A/S

Serienummer: 8623394f-a753-4614-b4cd-cd4ad0184078

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-02-07 15:51:48 UTC



Mikkel Sthyr

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 0a4f07c7-86a6-41ca-a8a0-dd22161b0130

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-07 17:26:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Bruun Kofoed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f0ae7f51-5fc4-429b-a16e-fff8618ec446

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-09 11:34:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter