

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2025

Pdok

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 23. april 2026
Dirigent: Andreas Gordon Errebo

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 39 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab 2025	21
Resultatopgørelse.....	21
Balance.....	22
Egenkapitalopgørelse.....	24
Pengestrømsopgørelse.....	25
Noter.....	26

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2026

Peter Cederfeld
Adm. direktør

Bestyrelse:

Kenneth Lillelund Winther
Formand

Nina Kovsted Helk

Henrik Stage

Pdok

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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.

Pdok

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

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.

Pdok

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- 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.

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 6. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Pdok

Mikkel Sthyr
statsaut. revisor
mne26693

Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Realdania By & Byg A/S
Adresse, postnr., by	Jarmers Plads 2, 1551 København K
CVR.nr.	10 13 07 51
Stiftet	1. januar 2003
Hjemsteds kommune	Københavns Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december
Hjemmeside	www.realdaniabyogbyg.dk
Telefon	+45 70 11 06 06
Bestyrelse	Kenneth Lillelund Winther, formand Nina Kovsted Helk Henrik Stage
Direktion	Peter Cederfeld
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	104,2	100,6	97,0	93,5	84,3
Personaleomkostninger	-37,3	-36,0	-35,9	-33,5	-33,1
Resultat af primær drift	65,6	63,2	59,6	59,3	50,0
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	18,5	-58,4	-19,3	35,9	35,4
Værdireguleringer af investeringsejendomme og andre kapitalandele	45,8	-5,1	-213,7	137,4	52,3
Filantropisk uddelingselement	-29,0	-54,0	-58,5	-31,5	-35,6
Tilskud filantropisk uddelingselement	29,0	54,0	58,5	31,5	35,6
Årets resultat	139,5	0,7	-170,5	233,1	148,0
Balance					
Egenkapital	3.571,5	3.432,0	3.481,3	3.701,9	3.468,8
Udbytte moderselskab	0	0	50,0	50,0	225,0
Balancesum	3.806,9	3.614,2	3.643,7	3.846,7	3.606,4
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.764,8	2.672,8	2.623,1	2.816,0	2.628,1
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, anlægsaktiver, investeringsejendom	300,0	282,4	276,3	297,9	276,3
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	484,1	490,3	535,5	541,9	536,7
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.)	105.000	102.000	101.000	100.000	94.000
Likviditet (bruttopestestrømme)					
Investeringsaktivitet (investeringsejendomme og materiel samt inventar)	81,0	62,5	85,6	73,6	61,9

Pdok

Årsberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Realdania By & Byg arbejder for at understøtte Foreningen Realdanias formål gennem ejerskab af historiske ejendomme, arealudvikling og udviklingsbyggerier. Det sker indenfor rammerne af Foreningen Realdanias filantropiske strategi 2025-2031 gennem filantropiske investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS, København, Ejendomsselskabet Havtorn ApS, Ringkøbing, Etageboligerne i Kanalbyen ApS, Fredericia, Ringkøbing K ApS, Ringkøbing, Kanalbyen i Fredericia P/S, Fredericia, NærHeden P/S, Høje Tastrup, Køge Kyst P/S, Køge, A/S Hindsgavl, Middelfart og OBG ApS, Odense. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi, salg, jura, kommunikation og markedsføring.

Usikkerhed ved indregning og måling

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, hvis 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets løb blev projekterne Gammelby Mølle i Fredericia og Marcussens Gård i Aabenraa taget i drift og offentligheden blev inviteret indenfor efter endt restaurering af Jernstøberiet i Præstø. Realdania By & Byg har ved årets udgang 12 igangværende projekter, hvoraf syv forventes afsluttet i 2026.

I 2025 er bevilget køb af: Tersløsegaard, Sjælland, Friedenreichs Palæ, Viborg, Arkitekt Harald Salling-Mortensens eget hus, Aarhus, Mogens Lassens eget hus, Klampenborg samt opførelse af Hybrid huset, som den sidste ejendom i en række af seks etageejendomme i Kanalbyen, Fredericia med fokus på nedbringelse af byggeriets Co2 aftrykket ved opførelse af gængs etageboligbyggeri.

Sammen med fire danske kommuner indgår Realdania By & Byg i ejerskabet af fire arealudviklingsprojekter gennem datterselskabet Arealudvikling ApS. Der har i 2025 været fokus på implementering af exitstrategi for Nærheden, Høje Taastrup og for Naturbydelen, Ringkøbing. Det forventes, at Køge Kyst i 2026 vil have solgt alle arealer og at anlægsarbejderne for underføringen kan igangsættes. I Kanalbyen har markedet de seneste år været trængt, men der synes – i takt med det faldende renteniveau – at være en stigende interesse fra investorerne igen.

I 2025 har Realdania By & Bygs bestyrelse givet direktionen mandat til via Arealudvikling ApS at indgå en samarbejdsaftale med Odense Kommune og Freja Ejendomme om et nyt arealudviklingsprojekt på de nuværende Odense Universitets Hospital. Projektet har fokus på transformation af den omfattende bygningsmasse til nye formål i et levende, blandet brokvarter tæt

på Odense midtby. Projektet forudsætter godkendelse af Ankestyrelsen og der arbejdes frem mod en selskabsstiftelse i 2026.

I 2025 har der fortsat været dialog med selskabets forsikringsmægler om mulige strategier for at balancere forsikringsomkostningerne, dækningsgraden og risikoen af ejendommene i den historiske portefølje. Ligeledes har der fortsat været fokus på effektivitet, omkostninger og digitalisering. Det er forventningen, at der i de kommende år vil være et særligt fokus på digitalisering og data.

Bruttofortjenesten for 2025 blev 104,2 mio. kr., mod 100,6 mio. kr. i 2024, en positiv ændring på 3,6 mio. kr.

Årets resultat af primær drift blev 65,6 mio. kr. mod 63,2 mio. kr. i 2024. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejbærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 105.000 kvm. Der har i perioden ikke været væsentlig tomgang.

Datterselskaber og joint venture udviser samlet et overskud på 18,5 mio. kr. i 2025 mod et underskud på 58,4 mio. kr. i 2024. Resultat fra kapitalandele i joint ventures indeholder en opskrivning på 17,2 mio. kr. Den generelle drift har forløbet tilfredsstillende i datterselskaber og joint ventures.

Årets værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør +45,8 mio. kr. Sidste år udviste årets værdireguleringer -5,1 mio. kr. Ejendomsmarkedet har stabiliseret sig over de sidste par år og i 2025 har det medført en stigning på 1,7% af porteføljeværdi ultimo 2025.

Årets resultat blev et overskud på +139,5 mio. kr., hvilket er 138,8 mio. kr. bedre end i 2024, hvor resultatet udgjorde +0,7 mio. kr. Ændringen er afledt af tilfredsstillende primært resultat og positive værdireguleringer af ejendomsporteføljen 2025.

Egenkapital pr. 31. december 2025 udgør 3.571,5 mio. kr. I 2024 udgjorde egenkapitalen 3.432,0 mio. kr. Ændring i egenkapitalen er afledt af årets resultat på +139,5 mio. kr.

Forventningerne til 2025 var en bruttofortjeneste i niveauet 95 til 100 mio. kr. Den realiserede bruttofortjeneste blev 104,2 mio. kr. Årets resultat før skat og værdireguleringer var forventet i niveauet 55 til 60 mio. kr., det realiserede resultat blev et overskud på +129,5 mio. kr. Ændring i forhold til forventet niveau skyldes primært værdiregulering af ejendomsporteføljen.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventninger til 2026

Selskabets nuværende aktiviteter fortsætter og udvikles yderligere i 2026.

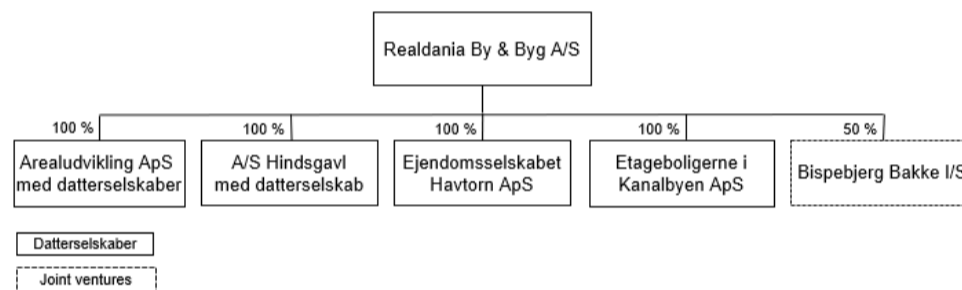
Der vil i driften af ejendommene være skærpet fokus på nedbringelse af CO₂-udledninger.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste på 105 til 110 mio. kr. Årets resultat før skat for 2026 forventes i niveau 65 til 70 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 Havtorn ApS ejer en ejendom med 14 lejemål, Engbakken, Naturbydelen, Ringkøbing.
- Etageboligerne i Kanalbyen ApS ejer 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, 135 lejemål.



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 (exitstrategi 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 2026 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 Realdaniabyogbyg.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 2025 var der ansat 37 medarbejdere i Realdania By & Byg, svarende til 35 fuldtidsansatte, heraf tre studentermedarbejdere.

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 korruption og bestikkelse samt retningslinjer for modtagelse af gaver og deltagelse i arrangementer mv.

I lighed med tidligere år vurderes det, 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 korruption.

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:

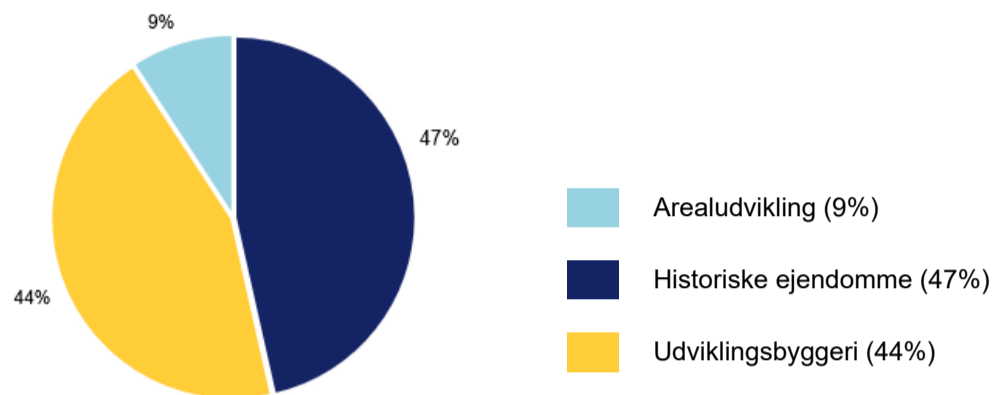
- at fremme sikkerhed på byggepladsen for at undgå arbejdsskader
- at anvendte byggematerialer ikke har potentielt negativ virkning på mennesker, herunder i tilknytning til fremstillingsforhold og anvendelse af uønsket kemi
- at fremme valg af samarbejdspartnere og leverandører, der prioriterer arbejdsmiljø og sikkerhed

Pdok

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 2025. Arealudviklingselskaberne indgår dog til kostpris efter nettorealiseringsværdi. 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 2025.

I 2025 er to ejendomme slutevalueret: Gammelby Mølle, Fredericia og Marcussens Gård, Aabenraa. Der er indkøbt 5 ejendomme: Drengeskolen og brandstation, Augustenborg, Tersløsegaard, Sorø, Salling-Mortensen eget hus, Århus, Friedenreichs Palæ, Viborg samt Mogens Lassens eget hus, Klampenborg. Tersløsegaard og Mogens Lassens eget hus overtages først i 2026. Derudover påbegyndes opførelsen af Hybridbyggeriet i Fredericia ligeledes i 2026.

Historiske ejendomme

Porteføljens historiske ejendomme består af 65 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 2025 har Realdania By & Byg 6 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 nyindretning

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Tersløsegaard	1745	Dianalund, Sjælland	Ukendt	2025-2028
Friedenreichs Palæ	1757-1895	Viborg	Nicolau Hinrich Riemann	2025-2027
Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt	2020-2026
Rønne Elværk	1911-1938	Rønne, Bornholm	Anton Rosen	2024-2027
Mogens Lassens eget hus	1935	Klampenborg	Mogens Lassen	2025-2026
Harald Salling-Mortensens eget hus	1951	Aarhus	Harald Salling-Mortensen	2025-2026

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 2025 har Realdania By & Byg 6 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer, herunder 1 projekt igangsat: - Drengeskole og Brandstation	2017-2029 2025-2026	1 til 2 projekter, beliggenhed/arkitekt ej besluttet Augustenborg, Als	Ukendt
Mini-CO2 etagebyggeri TEGL	2022-2026	Fredericia	Morris+ Company
Det Effektive Byggeri II, Præfabrikeret	2023-2026	Fredericia	Vilhelm Lauritzen
Mini-CO2 etagebyggeri BETON	2023-2026	Fredericia	Cebra
Mini-CO2 etagebyggeri HYBRID	2025-2027	Fredericia	Ej besluttet

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. Der er i 2025 indgået en samarbejdsaftale med Odense Kommune og Freja Ejendomme om etablering af et fælles arealudviklingsprojekt. Projektet forudsætter godkendelse af Ankestyrelsen.

Arealudviklingsprojekter

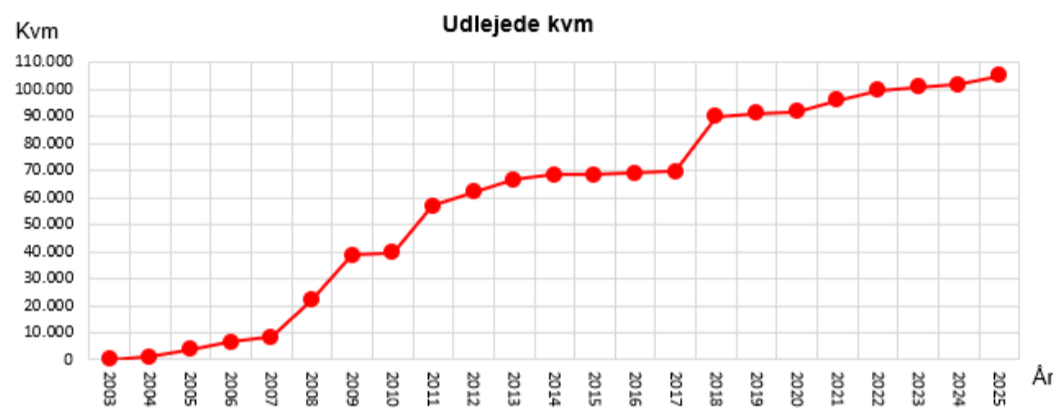
Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter byggeretter	Solgte etm byggeretter	Til salg etm byggeretter
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	63.000	187.000
Køge Kyst	2009-2029	Køge	280.000	240.000	40.000
Nærheden - Fremtidens forstad	2013-2028	Høje Taastrup	336.000	336.000	0

Arealudviklingsprojekter ultimo 2025, 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 2025 består ejendomsporteføljen af i alt 82 ejendomme, heraf 70 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 105.000 m². I tilknytning hertil 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler.

Oversigt over udviklingen i udlejede kvadratmeter:



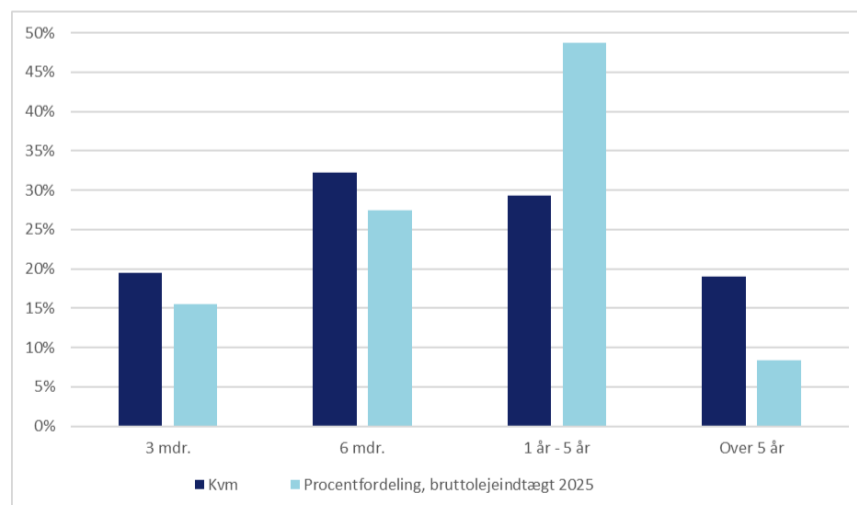
Fra første ejendom blev købt i 2003 på 177 kvm, udgør kvm i alt her 22 år senere til udlejning bolig og erhverv 105.000 kvm.

Realdania By & Byg har i 2025 udlejet 82 % 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 2025 er ca. 1.500 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 2025 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 2025 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 32 % af de udlejede kvm i 2025 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 29 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år, og 19 % af de udlejede kvm har en opsigelses-varighed på over 5 år. 49 % 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 2025 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lijekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 27 % af bruttolejeindtægterne. Bruttulejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 49 og 8 % 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 8 % 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 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.

Pdok

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 2025 en positiv regulering på 45,8 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 2.765 mio. kr. pr. 31. december 2025.

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%	3.723.069	958.230	2,89%
-0,50%	3.173.191	408.352	3,39%
-0,25%	2.954.974	190.135	3,64%
0,00%	2.764.839	-	3,89%
0,25%	2.597.693	-167.146	4,14%
0,50%	2.449.604	-315.235	4,39%
1,00%	2.198.895	-565.944	4,89%

Dagsværdien er 2.765 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 107,4 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 3,89 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -315 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 408 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:

Regulering af nettoleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af nettoleje (tkr.)	Nettoleje (tkr.)
-15,00%	2.228.518	-536.321	-20.838	86.586
-10,00%	2.407.292	-357.547	-13.892	93.532
-5,00%	2.586.065	-178.774	-6.946	100.478
0,00%	2.764.839	-	-	107.424
5,00%	2.943.613	178.774	6.946	114.370
10,00%	3.122.386	357.547	13.892	121.316
15,00%	3.301.160	536.321	20.838	128.262

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -358 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +358 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 Foreningen Realdania om formidling af ejendommene og projekterne, bl.a. på Realdania.dk og sociale medier. Herved opnås synergieffekter i den samlede forening. Realdania By & Bygs indhold på web blev i 2025 målt til (afr.) 459.000 visninger. Der var i året 2,3 mio. visninger af Realdania By & Bygs indhold på de sociale medier. Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt ca. 4.800 gange i lokale, regionale og nationale medier.

Udgivelser

I 2025 har Realdania By & Byg udgivet 4 nye publikationer: Rosenhuset, 2. udgave, Støberihallerne i Præstø, Transformation af historiske ejendomme samt Årbog 2025.

Arrangementer

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2025 blev der gennemført 247 arrangementer, heraf 11 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 2025 været afholdt et åbent hus-arrangement i Jernstøberihallerne i Præstø. I alt har godt 10.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2025.

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 2025 steget til 6.347 medlemmer, hvilket er en stigning på 313 medlemmer i forhold til 2024.

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

Oversigt historiske ejendomme

Porteføljens historiske ejendomme består af 65 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
Gammelby Vandmølle	1579-1897	Fredericia	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
Marcussens Gård	1723-1985	Aabenraa	Ukendt
Stines hus, et husmandsbrug	1775-1788	Pederstrup, Lolland	Ukendt

Pdok

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
Bindsebølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindsebøll
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 Jernbanestation	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
Arne Jacobsens eget sommerhus	1936	Gudmindrup	Arne Jacobsen
PH's eget hus	1937	Gentofte	Poul Henningsen

Pdok

Historiske ejendomme i drift fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
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 Nils 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, tvillings hus	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
Glusalstrup	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	2018	København K	OMA / Rem Koolhaas
Oluf Baggers Plads	2019	Odense	Praxis Arkitekter

Pdok

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 er overtaget 2 ejendomme i Augustenborg på Als.
- Seniorbofællesskab færdigopført i 2020, herefter overdraget til et helejet datterselskab, Ejendomsselskabet Havtorn 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.
- To af MiniCO2 ejendommene 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, Etageboligerne i Kanalbyen ApS, Fredericia.

Årsregnskab for 2025

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		104.242	100.557
Personaleomkostninger	3	-37.290	-35.974
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	6	-1.321	-1.353
Resultat af primær drift		65.631	63.230
Værdireguleringer af investeringsejendomme og andre kapitalandele	6-9	45.785	-5.063
Resultat før finansielle poster		111.416	58.167
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	-6.192	-71.494
Resultat af kapitalandele i joint ventures	9	24.669	13.137
Filantropisk uddelingselement	10	-28.968	-54.041
Tilskud filantropisk uddelingselement		28.968	54.041
Finansielle indtægter og omkostninger	4	-382	895
Resultat før skat		129.511	705
Skat af årets resultat	5	9.970	3
Årets resultat		139.481	708
Forslag til resultatdisponering			
Forslået udbytte		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.477	-58.357
Overført resultat		121.004	59.065
		139.481	708

Pdok

Årsregnskab for 2025

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2025	2024
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	2.764.839	2.672.790
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	6	62.790	43.048
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	16.056	15.209
Materielle anlægsaktiver i alt		2.843.685	2.731.047
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	484.126	490.318
Kapitalandele i joint ventures	9	299.977	282.358
Finansielle anlægsaktiver i alt		784.103	772.676
Langfristede aktiver i alt		3.627.788	3.503.723
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	13	109.891	81.790
Andre tilgodehavender		43.317	6.866
Periodeafgrænsningsposter		3.214	2.437
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	9.970	0
Tilgodehavender i alt		166.392	91.093
Likvide beholdninger		12.687	19.433
Omsætningsaktiver i alt		179.079	110.526
AKTIVER I ALT		3.806.867	3.614.249

Pdok

Årsregnskab for 2025

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2025	2024
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		250.000	250.000
Reserve for opskrivninger		784.103	772.676
Overført resultat		2.537.424	2.409.370
		<u>3.571.527</u>	<u>3.432.046</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	10	101.188	93.154
Andre hensatte forpligtelser	11	10.071	8.761
Forudbetalt leje og deposita		21.000	19.755
		<u>132.259</u>	<u>121.670</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	10	37.584	29.486
Andre hensatte forpligtelser < 1 år	11	500	500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		197	164
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.741	4.490
Anden gæld		15.059	25.893
		<u>103.081</u>	<u>60.533</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
PASSIVER I ALT		<u><u>3.806.867</u></u>	<u><u>3.614.249</u></u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	12		
Ejerforhold	13		

Pdok

Årsregnskab for 2025

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Aktiekapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	250.000	811.783	2.369.555	50.000	3.481.338
Kapitaltilførsel		26.300	-26.300		0
Udlodning		-7.050	7.050		0
Udloddet udbytte				-50.000	-50.000
Overført jf. resultatdisponeringen		-58.357	59.065		708
Egenkapital pr. 1. januar 2025	250.000	772.676	2.409.370	0	3.432.046
Udlodning		-7.050	7.050		0
Overført jf. resultatdisponeringen		18.477	121.004	0	139.481
Egenkapital 31. december 2025	250.000	784.103	2.537.424	0	3.571.527

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 2025
Pengestrømsopgørelse
(beløb i 1.000 kr.)

	2025	2024
Årets resultat før skat	129.511	705
Reguleringer:		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	1.321	1.352
Resultat af kapitalandele	-18.477	58.357
Værdiregulering af investeringsejendomme og andre kapitalandele	-45.785	5.063
Skat	0	3
Ændring i driftskapital	-48.028	8.345
Pengestrømme fra primære aktiviteter	18.542	73.825
Tilgang på investeringsejendomme	-78.842	-82.258
Salg af investeringsejendomme	0	20.600
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-2.980	-851
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	812	0
Kapitaltilførsel tilknyttede virksomheder	0	-26.300
Modtaget udbytte fra joint ventures	7.050	7.050
Modtaget udbytte andre kapitalandele	0	1.708
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	46.118	35.700
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	2.554	-1.964
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-25.288	-46.315
Betalt udbytte	0	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	-50.000
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-6.746	-22.490
Likvider, primo	19.433	41.923
Likvider, ultimo	12.687	19.433

Pdok

Årsregnskab 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2025 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, Jarmers Plads 2, 1551 København V.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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.

Pdok

Årsregnskab 2025

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 konsulenttydelser.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på driftsmateriel og inventar

Regnskabsposten omfatter årets af- og nedskrivning 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.

Pdok

Årsregnskab 2025

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.

Pdok

Årsregnskab 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

	2025	2024
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,1	4,1
Boligejendomme	2,2	2,4
Alle ejendomme	3,9	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 anskaffessummen samt de hertil knyttede driftsomkostninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, 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.

Pdok

Årsregnskab 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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

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.

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 anvendt i takt med, at de filantropiske uddelingselementer realiseres.

Pdok

Årsregnskab 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtigelser omfatter øvrige eksisterende forpligtigelser, herunder forudbetalt leje og deposita. Hensatte forpligtigelser 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 forpligtigelser 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 skatteforpligtigelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtigelser

Lang- og kortfristede gældsforpligtigelser 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, tilknyttede virksomheder og joint ventures samt ændring i langfristet gæld og forpligtigelser.

Pdok

Årsregnskab 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2025.

	2025	2024
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	28.730	27.704
Pensioner	4.315	4.175
Andre udgifter til social sikring	288	270
Personaleomkostninger	33.333	32.149
Indlejet projektstyring	3.957	3.825
Personaleomkostninger i alt	37.290	35.974
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	35	35

Pdok

Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98b, stk. 3, vises vederlag til direktion ikke.

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4 Finansielle indtægter og omkostninger		
Renteindtægter fra kreditinstitutioner og øvrige	318	1.197
Renteudgifter fra kreditinstitutioner, øvrige og gebyrer	-94	-96
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	-606	-327
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>-382</u>	<u>774</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	9.970	0
Skat vedrørende tidligere år	0	3
Årets skat i alt	<u>9.970</u>	<u>3</u>

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførelse/ ombygning	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	4.989.379	104.475	26.062	5.119.916
Overført (kostpris)	35.825	-35.825	0	0
Tilgang	29.023	53.235	850	83.108
Afgang	-19.676	-45.000	0	-64.676
Kostpris 31. december 2024	5.034.551	76.885	26.912	5.138.348
Op-, ned- og afskrivninger 1. januar 2024	-2.366.232	-41.375	-10.351	-2.417.958
Overført	-19.303	19.303	0	0
Op- og nedskrivninger (værdireguleringer)	5.098	0	0	5.098
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	0	-32.765	0	-32.765
Årets afgang filantropisk uddelingselement	0	21.000	0	21.000
Afskrivninger	0	0	-1.352	-1.352
Afgang	18.676	0	0	18.676
Op-, ned- og afskrivninger 31. december 2024	-2.361.761	-33.837	-11.703	-2.407.301
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.672.790	43.048	15.209	2.731.047
Kostpris 1. januar 2025	5.034.551	76.885	26.912	5.138.348
Overført (kostpris)	38.257	-38.257	0	0
Tilgang	30.988	54.612	2.980	88.580
Naturstyrelsen, engangskompensation	-6.758	0	0	-6.758
Afgang	0	0	-1.629	-1.629
Kostpris 31. december 2025	5.097.038	93.240	28.263	5.218.541
Op-, ned- og afskrivninger 1. januar 2025	-2.361.761	-33.837	-11.703	-2.407.301
Overført	-16.223	16.223	0	0
Op- og nedskrivninger (værdireguleringer)	45.785	0	0	45.785
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	0	-12.836	0	-12.836
Afskrivninger	0	0	-1.491	-1.491
Afgang	0	0	987	987
Op-, ned- og afskrivninger 31. december 2025	-2.332.199	-30.450	-12.207	-2.374.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	2.764.839	62.790	16.056	2.843.685
Tab/gevinst ved salg af aktiver	0	0	170	170

Pdok

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

6 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	3.723.069	958.230	2,89%
-0,50%	3.173.191	408.352	3,39%
-0,25%	2.954.974	190.135	3,64%
0,00%	2.764.839	-	3,89%
0,25%	2.597.693	-167.146	4,14%
0,50%	2.449.604	-315.235	4,39%
1,00%	2.198.895	-565.944	4,89%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -315 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 408 mio. kr.

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15%	2.228.518	-536.321	-20.838	86.586
-10%	2.407.292	-357.547	-13.892	93.532
-5%	2.586.065	-178.774	-6.946	100.478
0%	2.764.839	-	-	107.424
5%	2.943.613	178.774	6.946	114.370
10%	3.122.386	357.547	13.892	121.316
15%	3.301.160	536.321	20.838	128.262

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -358 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +358 mio. kr.

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

Årsregnskab for 2025

Noter

7 Beliggenhed investeringsejendomme

Mio. kr.	2025						2024					
	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	1.806,0	4,0	311,5	2,2	2.117,5	3,7	1.759,9	4,0	297,1	2,2	2.057,0	3,8
Aarhus	172,0	5,1	10,5	2,2	182,5	4,9	168,0	2,5	10,5	1,8	178,5	2,4
Odense	36,3	6,4	14,3	2,4	50,6	5,3	36,3	6,4	14,0	2,5	50,3	5,3
Øvrige Sjælland	23,5	6,7	48,6	2,4	72,1	3,8	23,5	6,5	46,7	2,5	70,2	3,8
Øvrige Jylland	164,8	4,9	29,7	1,4	194,6	4,4	146,0	5,5	20,9	2,0	166,9	5,1
Øvrige Fyn	132,0	3,7	15,5	5,1	147,5	3,8	135,0	4,1	14,9	5,3	149,9	4,2
I alt	2.334,6	4,2	430,2	2,2	2.764,8	3,9	2.268,7	4,1	404,1	2,4	2.672,8	3,8

Pct.= Afkastprocent

Opgørelse af dagsværdi

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.

Pdok

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

8 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	Kapitalandele i joint ventures	I alt
Kostpris 1. januar 2024	1.416.269	218.490	1.634.759
Tilgang	26.299	0	26.299
Kostpris 31. december 2024	1.442.568	218.490	1.634.759
Værdireguleringer 1. januar 2024	-880.756	57.781	-822.975
Modtaget udbytte	0	-7.050	-7.050
Årets resultat	-71.494	13.137	-58.357
Værdireguleringer 31. december 2024	-952.250	63.868	-888.382
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	490.318	282.358	746.377

Kostpris 1. januar 2025	1.442.568	218.490	1.661.058
Kostpris 31. december 2025	1.442.568	218.490	1.661.058
Værdireguleringer 1. januar 2025	-952.250	63.868	-888.382
Modtaget udbytte	0	-7.050	-7.050
Årets resultat	-6.192	24.669	18.477
Værdireguleringer 31. december 2025	-958.442	81.487	-876.955
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	484.126	299.977	784.103

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S Hindsgavl	Middelfart	100%	10.025	-270
Arealudvikling ApS	København	100%	432.511	-5.667
Ejendomsselskabet Havtorn ApS	København	100%	16.709	-185
Etageboligerne i Kanalbyen ApS	København	100%	24.881	-70

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel Egenkapital	Andel Årets resultat
Bispebjerg Bakke I/S	København	50%	299.977	24.659
	<u>Ejendom</u>	<u>Aktiver</u>	<u>Forpligtelser</u>	<u>Omsætning</u>
	606.000	617.277	17.322	23.214

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2025	2024
9 Andre kapitalandele		
Kostpris primo	0	7.470
Årets værdireguleringer	0	-5.761
Årets udlodning	0	-1.709
Kostpris ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
10 Filantropisk uddelingselement		
Filantropisk uddelingselement primo	122.640	101.364
Årets filantropiske uddelingselement	28.968	54.041
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 7	-12.836	-32.765
Filantropisk uddelingselement ultimo	138.772	122.640
Filantropisk uddelingselement		
Forfald indenfor 1 år	37.584	29.486
Forfald indenfor 1-2 år	24.900	25.272
Forfald efter 2 år	76.288	67.882
	138.772	122.640
11 Andre hensatte forpligtigelser		
Andre hensatte forpligtigelser primo	8.761	11.539
Tilgang i året	1.809	1.785
Anvendt/reguleret i året	0	-4.063
Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år	-500	-500
Andre hensatte forpligtigelser ultimo	10.070	8.761

Pdok

Årsregnskab for 2025

Noter

12 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 17,3 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 regnskabsafleggelsen, 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.

13 Ejerforhold

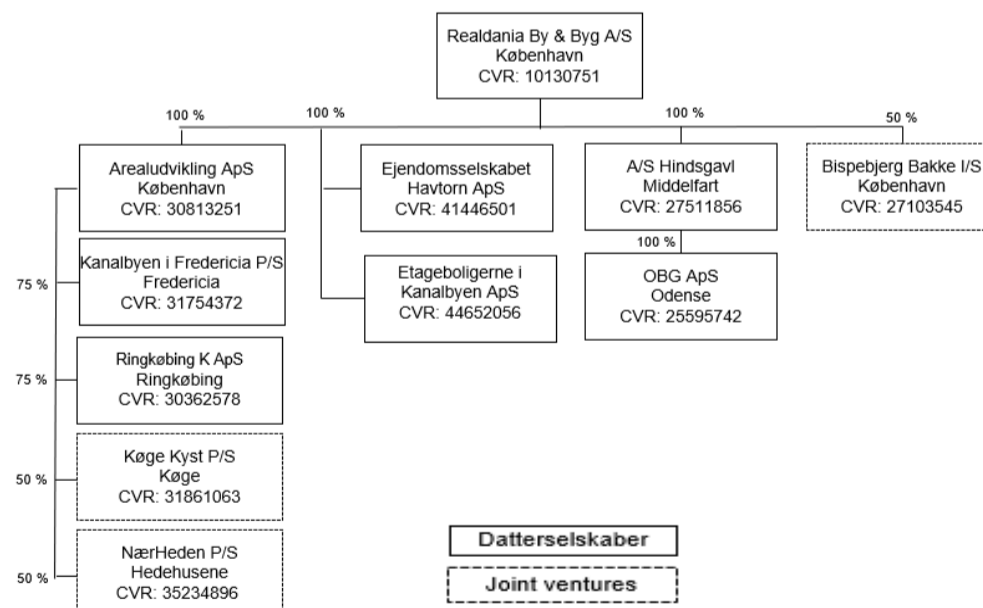
Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer og har bestemmende indflydelse på Realdania By & Byg A/S.

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: 87.49.xxx.xxx
2026-02-06 12:35:52 UTC



Kenneth Lillelund Winther

Bestyrelsesformand
På vegne af: Realdania By & Byg A/S
Serienummer: ca374eb6-fea7-4609-9829-98d40c3ae7e1
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-02-06 12:37:56 UTC



Henrik Stage

Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Realdania By & Byg A/S
Serienummer: e9d798d6-99ae-4ff5-86a6-c2a348f12540
IP: 77.213.xxx.xxx
2026-02-06 12:48:06 UTC



Nina Kovsted Helk

Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Realdania By & Byg A/S
Serienummer: 8623394f-a753-4614-b4cd-cd4ad0184078
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-02-08 06:34:00 UTC



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
2026-02-08 08:02:45 UTC



Mikkel Sthyr

Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 0a4f07c7-86a6-41ca-a8a0-dd22161b0130
IP: 213.56.xxx.xxx
2026-02-08 08:23:09 UTC



Pdoku

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

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.

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.”

Andreas Gordon Errebo

Dirigent

På vegne af: Realdania By & Byg A/S

Serienummer: 2c75315c-5b3b-4420-9dde-8bdb8be295d7

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-04-23 12:25:15 UTC



Pdok

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

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.