

# Realdania Årsrapport 2022



Livskvalitet gennem det byggede miljø



## Virksomhedsoplysninger

### Realdania

Jarmers Plads 2  
1551 København V

Telefon 70 11 66 66  
Hjemmeside [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk)  
E-mail [realdania@realdania.dk](mailto:realdania@realdania.dk)  
CVR-nr. 55 54 22 28  
Hjemsted København  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

### Bestyrelse:

Lars Krarup  
Formand

Majken Schultz  
Næstformand

Palle Adamsen  
Pernille Rüz Bloch  
Per Feldthaus  
Mette Kynne Frandsen  
Per Egebæk Have  
Lars Hvidtfeldt  
Kristine Leth Juul  
Niels-Ulrik Moustén  
Gunde Odgaard

### Direktion:

Jesper Nygård  
Adm. direktør  
CEO

Nina Kovsted Helk  
Filantropidirektør  
CPO

Kenneth Lillelund Winther  
Investeringsdirektør  
CIO

### Ledende medarbejdere:

Pui Ling Lau  
COO

Henrik Stage  
CFO

### Revision:

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Bender  
Statsautoriseret revisor  
mne21332

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
mne21328

### Redaktion

Realdania Presseteam

### Design og illustration

e-Types

### Tryk

Dystan & Rosenberg

# Indhold

## Om Realdania

Realdanias virke, mål og arbejdsform .....	4
--	---

## Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	9
De uafhængige revisorerers revisionspåtegning .....	10

## Beretning 1. januar - 31. december 2022

Hovedtal for koncernen .....	14
Nøgletal for koncernen .....	15
Resumé .....	16
Begivenheder efter balancedagen .....	19
Forventninger til 2023 .....	19
Koncernoversigt .....	20
Investering .....	22
Forening .....	27
Filantropi .....	32
Risici .....	46
Samfundsansvar .....	48
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn .....	56
Politik for dataetik .....	57

## Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse .....	60
Totalindkomstopgørelse .....	60
Balance .....	61
Egenkapitalopgørelse .....	62
Pengestrømsopgørelse .....	63
Oversigt over noter .....	64
Noter .....	65

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 (modervirksomheden)

Resultatopgørelse .....	94
Totalindkomstopgørelse .....	94
Balance .....	95
Egenkapitalopgørelse .....	96
Pengestrømsopgørelse .....	97
Oversigt over noter .....	99
Noter .....	100

## Konsoliderede virksomheder

Konsoliderede virksomheder .....	113
----------------------------------	-----

## Ledelseshverv

Bestyrelsen .....	116
Direktionen .....	118

# Realdanias virke, mål og arbejdsform

I Danmark bor næsten seks mio. mennesker. De ca. 1.400 byer og flere end fire mio. bygninger udgør rammerne om vores hverdag. Det er her, vi bor, arbejder, går i skole, dyrker vores fritid og lever vores liv. Og det er her, Realdania ønsker at gøre en forskel.

Realdania er en filantropisk forening med omkring 180.000 medlemmer. Foreningen driver filantropi på basis af afkastet af investeringsformuen. Vi støtter store og små projekter, der bidrager til at nå vores filantropiske mål og vores mission: Realdania arbejder for **at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.**

## Realdanias formålsparagraf

Realdanias formålsbestemmelse fremgår af vedtægternes § 2:

- at støtte almennyttige og almenvælgørende formål, primært inden for det byggede miljø og bredt fordelt i Danmark samt i særlige tilfælde i udlandet
- at drive investeringsvirksomhed
- at erhverve kapitalandele i virksomheder, der udfører aktiviteter inden for det byggede miljø
- at præstere tjenesteydelser med tilknytning til det byggede miljø
- at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet

Realdanias virkefelt er det byggede miljø. Det vil sige både store byer, små byer og landsbyer samt byrum, parker, bygninger og bygningsarv. Dertil kommer de tilknyttede aktiviteter og forandringsprocesser – f.eks. byggeri, arkitektur, landskabsarkitektur, restaurering, byudvikling og fysisk planlægning på landet og i byen.

Realdania skaber livskvalitet i det byggede miljø ved at understøtte og have fokus på, hvordan det byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv.

Realdania er en almennyttig og almenvælgørende forening, og vi er til for alle og støtter projekter, som samlet set gavner alle i Danmark.

Realdania er reguleret gennem lov om visse erhvervsdrivende virksomheder og er underlagt Erhvervsstyrelsen som tilsynsmyndighed. Realdania skal som udgangspunkt aflægge årsrapport efter årsregnskabsloven, men har valgt at aflægge koncernregnskab og årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder IFRS [International Financial Reporting Standards].

## Tre fælles foreningsmål

Vi vil med vores samlede ressourcer i form af foreningsaktiviteterne, afkastet af vores investeringsformue og det filantropiske virke skabe bedre livskvalitet inden for vores virkefelt.

Ved at udnytte vores uafhængighed og vores langsigtede perspektiv arbejder vi problemorienteret, og vi ønsker i partnerskab med andre at bidrage til at løse samfundsudfordringer ved at udvikle og forandre det byggede miljø.

Gennem medlemsdemokratiet og de dagsordener, vi arbejder med, vil vi engagere vores medlemmer.

Vi har tre overordnede og strategiske mål for den samlede forening:

- Vi er her for de nuværende og fremtidige generationer
- Vi fremmer en bæredygtig udvikling
- Vi fremmer ny viden og innovation

Realdania lægger i alle aktiviteter vægt på åbenhed og transparens. Vi arbejder ambitiøst for at nå vores mål, og vi ønsker, at vores samarbejdspartnere og omverdenen i øvrigt opfatter os som kompetente, troværdige, respektfulde og imødekommende. I det filantropiske arbejde vil vi i partnerskaber med andre aktører udvikle og forandre gennem nytænkning og samarbejde og med den nødvendige risikovillighed. Netværk, samskabelse og gensidig inspiration er med til at sikre, at de filantropiske aktiviteter er forankrede i det hverdags- og arbejdsliv, hvor vi skal skabe værdi.

## Realdanias strategier

Realdania arbejder på at indfri sine mål gennem tre strategier, der beslutes af Realdanias bestyrelse. Bestyrelsen inddrager repræsentantskabet som en del af processen med bestyrelsens arbejde med strategierne. Dette sker gennem uformelle drøftelser m.v., herunder temadrøftelser, hvor repræsentantskabet giver input og inspiration til videre overvejelser. Aktuelt formuleres og vedtages strategierne for en syvårig periode.

Strategierne sætter retning for hvert af de centrale aktivitetsområder i Realdania: de kommercielle investeringsaktiviteter, forenings- og medlemsaktiviteterne og de filantropiske aktiviteter. Strategierne bygger på Realdanias vedtægter og det grundlag for Realdanias virke, som er fastlagt af bestyrelsen. Grundlaget for Realdanias virke

og de underliggende strategier danner tilsammen Realdanias samlede strategi og gælder for Realdania og Realdanias helejede selskaber.

Strategierne bliver evalueret i slutningen af den syvårige cyklus ved ekstern bistand, og erfaringerne herfra indgår i udvikling af strategierne for den efterfølgende syvårige periode. Bestyrelsen revurderer årligt strategierne, og bestyrelsen gennemfører herunder målrettede analyser efter behov af udvalgte elementer i strategierne i løbet af strategiperioderne. Den gældende investeringsstrategi dækker perioden 2020-2026, foreningsstrategien dækker perioden 2021-2028 [udvidet med et ekstra år, herefter vil foreningsstrategien være syvårig], og den gældende filantropist strategi dækker perioden 2018-2024.

## Vores filantropiske tilgang

Filantropist strategi 2018-2024 indeholder seks filantropiske mål. De seks mål sætter rammen for, hvilke dagsordener og områder, hvor vi gennem vores filantropiske arbejde ønsker at fremme en positiv udvikling. De seks filantropiske mål vises på side 35. Samlet understøtter arbejdet med filantropist strategien de mål, som foreningen Realdania vil opnå, og som er formuleret i Grundlaget for Realdanias virke. Realdania vil bidrage til at forbedre livskvaliteten for alle gennem det byggede miljø. Det er målsætningen med filantropist strategien – sammen med andre – at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er dagsordensættende og viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer inden for det byggede miljø. Realdania vil gøre en forskel i hele landet. Det kan være med initiativer, der udspringer af en større satsning fra Realdanias side, eller større og mindre projekter, der udspringer af et lokalt engagement.

De filantropiske uddelinger omfatter derfor både økonomisk støtte til små, lokale og ildsjælebårne projekter, til markante, fysiske demonstrationsprojekter og til større, landsdækkende indsatser, der adresserer samfundsproblemer som f.eks. klimaudfordringerne, ensomhed og problemer med indeklimaet i skolerne. Endvidere dækker de filantropiske uddelinger over brug af forskellige redskaber som f.eks. udredninger, kampagner, netværk, forskning, innovation, byggeri, bygningsrestaurering og formidling.

Fælles for alle vores filantropiske indsatser er, at de skal understøtte den filantropiske strategi, og der skal være en klar filantropisk opgave, f.eks. en opgave som markedet eller det offentlige ikke selv løfter. Bæredygtighed for Realdania omfatter både

økonomiske, sociale, klima- og miljømæssige og kulturelle forhold.

## Vi samarbejder og deler viden

Samarbejde er en central del af Realdanias filantropiske arbejdsform. Vi tror på, at samarbejde og partnerskaber med de rigtige aktører omkring et problem giver de bedste, mest forankrede og mest effektfulde løsninger.

Vores samarbejdspartnere er f.eks. staten, kommunerne, fonde, foreninger, forskningsinstitutioner, det private erhvervsliv og lokale, frivillige ildsjæle. Vi mener, at det er en vigtig rolle for en filantropisk forening at kunne samle alle relevante parter omkring de projekter, vi går ind i.

Vi ser det som en vigtig opgave at dele den viden og de erfaringer, vi opnår gennem vores arbejde. Derfor er videndeling i både faglige miljøer og i bredere kredse til f.eks. offentligheden og til vores medlemmer en central del af vores tilgang. Vi mener, at det er med til at skabe større effekt af vores filantropiske indsats, fordi den kan inspirere og være til nytte for andre.

## Hvor kommer pengene fra?

Realdania har sine rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for vores arbejde er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder baseret på finansiering af fast ejendom. Realdania overgik i 2000 fra at være en finansiel forening til at arbejde filantropisk, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank. Det blev besluttet, at foreningens basiskapital på 10,5 mia. kr. skulle anvendes til almennyttige formål inden for det byggede miljø. Foreningen fortsatte – nu blot med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 22,4 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 5,6 mia. kr.

Realdanias andel af egenkapitalen udgør 25,6 mia. kr. ved årets udgang. Det er afkastet fra investeringen af Realdanias formue, der danner grundlag for, at der hvert år uddeles penge til store og små indsatser inden for det byggede miljø.



Foreningen Realdania har sine rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdanias arbejde er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder baseret på finansiering af fast ejendom.

Realdania overgik i 2000 fra at være en finansiel forening til at arbejde filantropisk, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank. Det blev besluttet, at foreningens basiskapital på 10,5 mia. kr. skulle anvendes til almennyttige formål inden for det byggede miljø. Foreningen fortsatte – nu blot med et filantropisk formål og med navnet Realdania.



# Påtegninger







# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Realdania.

Årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2022 samt af resultatet af

koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og modervirksomheden står overfor.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 24. februar 2023

## Direktion

Jesper Nygård  
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk  
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther  
Investeringsdirektør, CIO

## Bestyrelse

Lars Krarup  
Formand

Majken Schultz  
Næstformand

Palle Adamsen

Pernille Rüz Bloch

Per Feldthaus

Mette Kynne Frandsen

Per Egebæk Have

Lars Hvidtfeldt

Kristine Leth Juul

Niels-Ulrik Moustén

Gunde Odgaard

# De uafhængige revisorers revisionspåtegning

## Til repræsentantskabet i Realdania

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse

ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 eller 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 koncernens og modervirksomhedens 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og modervirksomhedens 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og modervirksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. 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.

København, den 24. februar 2023

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Bender  
Statsautoriseret revisor  
mne21332

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
mne21328



# Beretning

1. januar - 31. december 2022

# Hovedtal for koncernen

Hovedtal, mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultatopgørelse</b>					
Resultat af finansielle poster	-1.701	4.714	2.081	2.941	-204
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	-1.729	4.678	1.993	2.900	-268
Medlemsaktiviteter	-28	-23	-21	-26	-19
Årets bevilgede uddelinger	-1.148	-1.036	-940	-1.291	-563
Bortfald vedrørende tidligere års uddelinger	553	11	341	54	30
Skat	566	-546	-313	-415	204
Årets resultat	-1.786	3.084	1.060	1.222	-617
<b>Realdanias andel af årets resultat</b>	<b>-1.786</b>	<b>3.086</b>	<b>1.061</b>	<b>1.224</b>	<b>-614</b>
<b>Balance</b>					
Langfristede aktiver	4.192	3.314	3.283	3.189	3.318
Kortfristede aktiver	25.808	28.954	25.548	24.386	22.520
<b>Aktiver i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>32.268</b>	<b>28.831</b>	<b>27.575</b>	<b>25.838</b>
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshænlæggelser	20.382	22.149	19.040	17.944	16.710
<b>Realdanias andel af egenkapital</b>	<b>25.627</b>	<b>27.394</b>	<b>24.285</b>	<b>23.189</b>	<b>21.955</b>
Minoritetsinteresser	124	123	125	126	124
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.751</b>	<b>27.517</b>	<b>24.410</b>	<b>23.315</b>	<b>22.079</b>
Langfristede forpligtelser	3.089	3.199	2.957	3.045	2.550
Kortfristede forpligtelser	1.160	1.552	1.464	1.215	1.209
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>4.249</b>	<b>4.751</b>	<b>4.421</b>	<b>4.260</b>	<b>3.759</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>32.268</b>	<b>28.831</b>	<b>27.575</b>	<b>25.838</b>
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra primær aktivitet	-287	-218	498	-68	-322
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-27	84	-46	-11	-40
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-314</b>	<b>-134</b>	<b>452</b>	<b>-79</b>	<b>-362</b>

# Nøgletal for koncernen

Nøgletal, mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018	5 års gns.
<b>Investering</b>						
Investeringsformue	25.062	27.979	24.518	23.494	21.444	24.499
Investeringsafkast	-1.821	4.684	2.045	2.894	-243	1.512
Investeringsafkast [%]*	-6,6	19,4	9,1	13,7	-1,1	6,9
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	21,5	19,0	20,5	18,0	14,2	18,6
<b>Forening</b>						
Antal medlemmer i alt	179.359	175.013	169.632	164.346	155.809	168.832
Antal nye medlemmer (brutto)	10.412	11.579	10.633	12.797	10.574	11.199
<b>Filantropi</b>						
<b>Aktivitet (omfang)</b>						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	23.640	26.515	25.923	25.659	23.400	25.027
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	9.177	12.177	11.562	11.409	11.157	11.096
<b>Skalering</b>						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,58	2,18	2,24	2,25	2,10	2,27
<b>Bevillingsandel</b>						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]***	2,4	4,1	2,7	5,6	2,5	3,5

\* Alle årlige afkast er beregnet som tidsvægtede afkast (TWR), 5 års gennemsnit er beregnet som et simpelt gennemsnit.

\*\* Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af Realdanias Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. En beskrivelse af Value-at-Risk-modellens parametre fremgår af koncernregnskabs note 18.

\*\*\* Gns. egenkapital er beregnet som gennemsnittet af egenkapital primo og ultimo i året.

Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabs note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinition.

Udviklingen i nøgletallene er beskrevet i afsnittene Investering, Forening og Filantropi.

# Resumé

Årets resultat blev et underskud på 1.786 mio. kr. efter skat. Et negativt resultat er naturligvis ikke tilfredsstillende, og resultatet er også væsentlig mindre end de forventninger, som blev meldt ud ved regnskabsaflæggelsen for 2021. Resultatet var i væsentlig grad skabt af et negativt investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 1.821 mio. kr., udgjftsførte nye uddelinger i året på 1.148 mio. kr., indtægtsført bortfald af tidligere års uddelinger på 553 mio. kr. samt en regnskabsmæssig indtægt vedrørende skat på 566 mio. kr.

Ved regnskabsaflæggelsen for 2021 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat og uddelinger i 2022 i niveauet 200 mio. kr. baseret på estimater for gennemsnitsafkast for året. Forskellen i forhold til det faktiske resultat skyldes primært et negativt investeringsafkast i året, hvor der var forventet et positivt investeringsafkast ved regnskabsaflæggelsen sidste år. Trods det negative investeringsafkast vurderes afkastet [-6,6%] som tilfredsstillende under hensyntagen til udviklingen på de finansielle markeder i 2022 oven på geopolitiske udfordringer, især relateret til Ukraine.

Egenkapitalen eksklusive minoritetsinteresser (Realdanias andel) udgør 25.627 mio. kr. ved udgangen af 2022. Den samlede egenkapital udgør 25.751 mio. kr.

Den kommercielle investeringsformue gav i 2022 et samlet afkast på -1.821 mio. kr. svarende til -6,6%. Afkastet blev primært drevet af kursfald inden for hovedaktivklasserne Equities, Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade. Efter tre år med høje afkast viste 2022 sig som et år, hvor de globale aktiemarkeder gav markante negative afkast. Den negative udvikling kan blandt andet tilskrives et stigende renteniveau som følge af centralbankernes bestræbelser på at få dæmpet den stigende inflation i 2022, og dels at usikkerheden omkring selskabernes fremtidige indtjening er øget året igennem.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 6,9% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko vurderes som tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kr. pr. den 31. december 2022 var højere end ved årets start. Den lavere markedsværdi af den kommercielle investeringsformue reducerer markedsrisikoen opgjort i kr., men omvendt er markedsrisikoen opgjort i procent forøget som følge af den meget volatile markedsudvikling i 2022.

Hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI) har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markeds-lignende finansielt afkast. I 2022 blev der vedtaget yderligere investeringer inden for proptech, finansiering af energirenovering samt foretaget investeringer inden for den cirkulære økonomi. I slutningen af 2022 blev det første salg af aktiver inden for MRI gennemført, hvilket har gavnet årets afkast, men samtidig medført, at hovedaktivklassens eksponering ved årets udgang blev reduceret. MRI-investeringer vil løbende blive opdateret på [realdania.dk](https://realdania.dk).

Realdania arbejdede i 2022 med en fortsat implementering af Foreningsstrategi 2021-2028. Strategien er foreningens anden strategi for medlemsarbejdet, og 2022 var andet år med denne strategi. Foreningsstrategien tager udgangspunkt i, at Realdania er en filantropisk forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

I 2022 meldte 10.412 nye medlemmer sig ind i Realdania. Det årlige bruttomål for nye medlemmer var 10.000, og dette mål blev således indfriet. Der har i årets løb været fokus på at rekruttere bredt fordelt i hele landet for på den vis at fremtidssikre det demokratiske grundlag i alle geografiske valggrupper.



Der har ligeledes været fokus på at rekruttere yngre medlemmer. Den gennemsnitlige alder for nyindmeldte medlemmer på indmeldelsestidspunktet var 52 år. Gennemsnitsalderen for alle medlemmer var 63 år pr. den 31. december 2022.

Der blev i 2022 gennemført fysiske valg i fire valggrupper, og der var ligesom tidligere år stor interesse for deltagelse i valgmøderne med godt 2.500 deltagere i alt.

Realdanias filantropiske aktiviteter var i 2022 forankret i Filantropistrategi 2018-2024, som har fokus på indsatser, hvor det byggede miljø kan bidrage til at forbedre livskvaliteten for danskerne. Det er målsætningen med Realdanias filantropiske indsats sammen med andre aktører at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er problemdrevne og dagsordensættende, og som viser nye løsninger på samfundsmæssige udfordringer, hvor det byggede miljø spiller en væsentlig rolle.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2022 haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det byggede miljø. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejder og partnerskaber, der i højere og højere grad er helhedsorienterede, dataunderstøttede og målstyrede. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter, f.eks. forskningsinstitutioner, styrelser, fonde, kommuner og

private virksomheder. At understøtte en bæredygtig udvikling i bred forstand har også i 2022 fyldt meget i de filantropiske indsatser.

Grundet den ekstraordinære situation i februar 2022, hvor Rusland invaderede Ukraine, valgte bestyrelsen i marts at træffe en helt ekstraordinær beslutning om at donere 100 mio. kr. til tre danske NGO'er som bidrag til afbødning af den humanitære krise forårsaget af krigen.

Realdania har i 2022 fortsat arbejdet med at understøtte, hvordan vi som samfund kan lære af tiden med COVID-19 og dens påvirkning af vores liv i det byggede miljø. Det er sket som en del af indsatsen RESPOND – rammerne for den nye hverdag. Indsatsen skal være med til at sikre, at der bygges videre på relevante erfaringer, og at udviklingen af nye løsninger for et mere resilient bygget miljø og højere livskvalitet for danskerne understøttes.

Nye filantropiske bevillinger i året udgjorde 1.188 mio. kr., hvoraf 1.148 mio. kr. er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der har været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger svarende til 553 mio. kr., hvilket hovedsageligt stammer fra lukning af projektet UN Live Museum. Bortfaldet er indtægtsført i året, og Realdanias samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter kan opsummeres således:

Uddelinger, mio. kr.	2022	2021
Bevilgede uddelinger i året	1.116	1.000
Bevilgede nyinvesteringer i filantropiske ejendomme i året	72	71
<b>Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året</b>	<b>1.188</b>	<b>1.071</b>
Heraf investeringselement	-40	-35
<b>Uddelinger i året, udgiftsført</b>	<b>1.148</b>	<b>1.036</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-553	-11
<b>Udgiftsført, netto</b>	<b>595</b>	<b>1.025</b>

Bortfald dækker over en tilbageførsel af tidligere års bevilgede uddelinger, som f.eks. foretages, når et projekt er afsluttet, og der henstår et restbeløb på projektet, eller hvis en bevillingsmodtager f.eks. meddeler, at et projekt mod forventning alligevel ikke realiseres.

Årets høje uddelingsniveau er, udover at støtte en lang række små såvel som store projekter rundt om i landet, i væsentlig grad også blevet anvendt til at fremme klimamæssig bæredygtighed i

byggebranchen. Den filantropiske projektportefølje udgjorde 23,6 mia. kr. ultimo 2022, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 924 ved udgangen af året mod 982 året før. I 2022 er der afsluttet i alt 265 projekter.

Det samlede filantropiske aftryk i 2022 er opsummeret nedenfor.

Årets aktiviteter og resultat er nærmere beskrevet i de senere afsnit.

Filantropisk aftryk, mio. kr.	2022	2021
Bevilgede uddelinger i året	1.116	1.000
Bevilgede nyinvesteringer i filantropiske ejendomme i året	72	71
<b>Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året</b>	<b>1.188</b>	<b>1.071</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-553	-11
<b>Netto</b>	<b>635</b>	<b>1.060</b>

#### Igangværende filantropiske aktiviteter og nøgletal ultimo

Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, brutto [Realdania og øvrige aktører]	23.640	26.515
Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, netto [Realdanias andel]	9.177	12.177

#### Supplerende nøgletal for filantropiske aktiviteter

Værdi af filantropiske ejendomsinvesteringer – markedsværdi*	3.334	3.113
Værdi af investeringer i arealudviklingsprojekter, nettokostpris – Arealudvikling ApS	512	508
Mission Related Investments – markedsværdi	609	489

\* Består af investeringsejendomme i Realdania By & Byg samt Realdanias andel af indre værdi af Arena CPHX og Bispebjerg Bakke.

# Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2022.

---

## Forventninger til 2023

Det økonomiske resultat i Realdania afhænger i væsentligt omfang af kursudviklingen på de globale, finansielle markeder og i mindre målestok af markedsudviklingen for fast ejendom. Forventningerne er forbundet med usikkerhed og afhænger af den økonomiske og geopolitiske udvikling. Forventningerne til resultatet i 2023 er baseret på forudsætninger om et lavt væksth niveau og moderat stigende renter.

I 2023 forventer Realdania et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Forventningen ligger på niveau med de senere års forventede uddelingsniveau og er baseret på estimater for investeringsformuens langsigtede afkast. Uanset uddelingsniveau er det Realdanias ambition at skabe stadig større effekt af det filantropiske arbejde og dermed skabe øget livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Med udgangspunkt i de konkrete forventninger til udviklingen i det kommende år, og til niveauet for filantropiske uddelinger, forventer Realdania samlet set et overskud efter skat og uddelinger i 2023 i niveauet 200-300 mio. kr. Det skal bemærkes, at forventningerne er forbundet med usikkerhed.

Der vil i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse for regnskabsåret 2023.

# Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2022 af modervirksomheden Realdania og datterselskaberne Realdania By & Byg A/S med underliggende dattervirksomheder, Videncentret Bolius A/S samt Realdania Invest ApS. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2022 fremgår af side 113.

## Realdania By & Byg A/S

Realdania By & Byg arbejder for at medvirke til at realisere Realdanias formål. Realdania By & Byg udvikler byggeri og arealer samt bevarer historiske ejendomme på et bæredygtigt grundlag. Det sker inden for rammerne af Realdanias filantropiske strategi gennem filantropiske ejendomsinvesteringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

Realdania By & Byg arbejder med at understøtte den filantropiske strategi, primært gennem opførelse af udviklingsbyggeri og eksempelbyggeri samt udvikling og bevaring af historiske ejendomme.

Realdania By & Byg opkøber historiske ejendomme med det formål at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Ejendommene ligger spredt 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 eksempelbyggeri, hvor der vises nye veje og afprøves ny viden. Det kan bl.a. være i form af nye materialer, bokoncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Ved udgangen af 2022 består ejendomsporteføljen af 62 ejendomme i drift samt 13 igangværende projekter. Herudover har selskabet siden start udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 17 udviklingsbyggerier med i alt 30 boliger samt et erhvervslokale.

Realdania By & Byg ejer datterselskabet Arealudvikling ApS, hvis formål er at fremme

kvaliteten i konkrete arealudviklingsprojekter gennem opkøb, udvikling og salg af arealer til byudvikling og byomdannelse. Projekterne skal være eksempelprojekter og til inspiration for andre. Selskabets aktiviteter udøves gennem partnerskaber. Der er etableret projekter i samarbejde med kommunerne Fredericia, Køge, Ringkøbing-Skjern og Høje-Taastrup. Projekterne er organiseret i tilknyttede eller associerede selskaber under Arealudvikling ApS.

I 2023 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias filantropiske strategi inden for kerneområderne: bygningskultur, udviklingsbyggeri samt arealudvikling. Derudover er det selskabets mål at opbygge og samle viden inden for bevaring og udvikling af det byggede miljø og dermed være kompetencecenter for Realdania.

Formidling er 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 [realdania.dk](http://realdania.dk), sociale medier, film, rundvisninger, åbent hus-arrangementer i selskabets ejendomme, udgivelse af publikationer om viden om arealudvikling samt om de gennemførte projekter.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Peter Cederfeld

For yderligere information henvises til [realdania.dk](http://realdania.dk).

## Videncentret Bolius A/S

Videncentret Bolius' opgave er at gøre danskerne klogere på deres bolig ved at tilbyde kompetent og uvildig viden, vejledning og inspiration vedrørende boligen. Videncentret Bolius har haft kontakt til knap to mio. danskere i løbet af året, primært gennem egne medier, og løbende fastholder og udbygger man relationen.

Det er målet at være med til at hjælpe danskerne til bedre løsninger og højere kvalitet i deres boliger, og derigennem øge deres livskvalitet. Videncentret Bolius' arbejde har i 2022 i høj grad været relateret til emner vedrørende boligens bæredygtighed, suppleret med områder som boligens arkitektur, tekniske stand, indretning, indeklima, udseende og udeområder/have, såvel som mere generelle emner som køb, vedligeholdelse, drift, forbedring og salg af boligen.

Videncentret Bolius understøtter Realdanias filantropiske strategi med særlig fokus på målet om at fremme bedre boligmiljøer, men også målene at fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri og at fremme en levende bygningskultur ligger inden for Videncentret Bolius' formidlingsområde.

Dette sker både gennem Videncentret Bolius' vidensformidling på egne og eksterne platforme, og gennem formidling og udbredelse af udvalgte filantropiske projekter inden for Realdanias filantropiske mål.

En del af denne vidensformidling sker i form af projekter med særskilt finansiering fra Realdania og andre interessenter, ofte i samarbejde med andre parter. I 2022 er Videncentret Bolius' regnskab særligt blevet påvirket af projekterne Bo Bæredygtigt og Spar på energien, hvor der er samarbejdet bredt med såvel Realdania som med andre aktører inden for området.

Som eksempler på andre projekter i 2022 kan endvidere nævnes Biodiversitet, Bo trygt! i samarbejde med Realdania og TrygFonden og Danske BoligArkitekter i samarbejde med Danske Arkitektvirksomheder.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Ulrik Heilmann

For yderligere information henvises til [realdania.dk](http://realdania.dk).

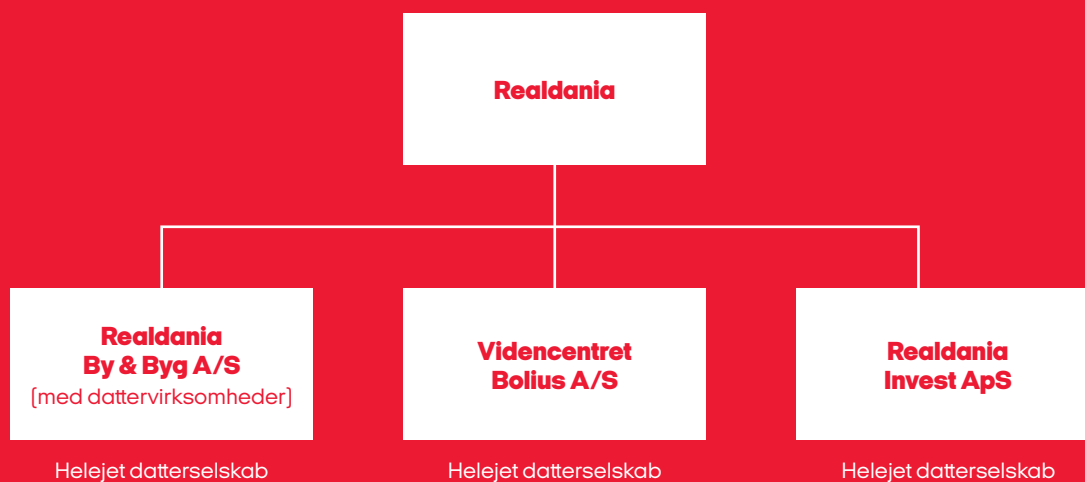
## Realdania Invest ApS

Realdania Invest blev stiftet i juli 2019 og er et investeringsselskab omfattet af aktieavancebeskatningslovens [ABL] § 19. I selskabet placeres bl.a. unoterede, kommercielle investeringer, hvor afkastet som udgangspunkt er skattefrit, men hvor der som følge af investeringernes tilbagebetalingsprofil er risiko for, at den faktiske selskabsskat betydeligt kan overstige den almindelige selskabsskat. Ved at overføre investeringerne til Realdania Invest ApS sikres

det, at Realdania fortsat kan investere i unoterede, kommercielle investeringer, og at afkastet af disse investeringer beskattes med en skattesats svarende til den almindelige selskabsbeskatning, p.t. 22%.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Jesper Nygård  
Investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther





**25,1  
mia. kr.**

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2022 25,1 mia. kr.

**-6,6%**

Afkastet på investeringsformuen blev i 2022 -1.821 mio. kr. svarende til -6,6%.

# Investering

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018	5 års gns.
Investeringsformue	25.062	27.979	24.518	23.494	21.444	24.499
Investeringsafkast	-1.821	4.684	2.045	2.894	-243	1.512
Investeringsafkast [%]*	-6,6	19,4	9,1	13,7	-1,1	6,9
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	21,5	19,0	20,5	18,0	14,2	18,6

\* Alle årlige afkast er beregnet som tidsvægtede afkast (TWR), 5 års gennemsnit er beregnet som et simpelt gennemsnit.

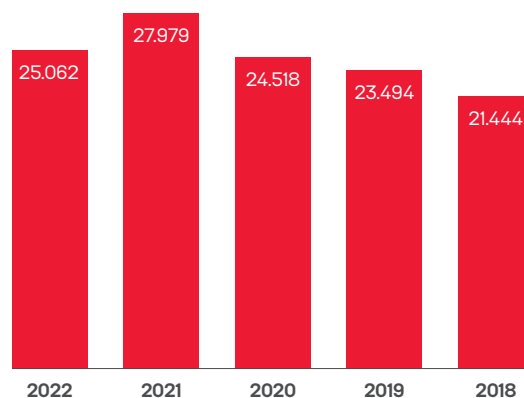
\*\* Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af Realdanias Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. En beskrivelse af Value-at-Risk-modellens parametre fremgår af koncernregnskabet note 18.

Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabet note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinition.

## Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2022 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 25,1 mia. kr., hvilket er 2,9 mia. kr. lavere end ved indgangen til 2022. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist til højre.

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.



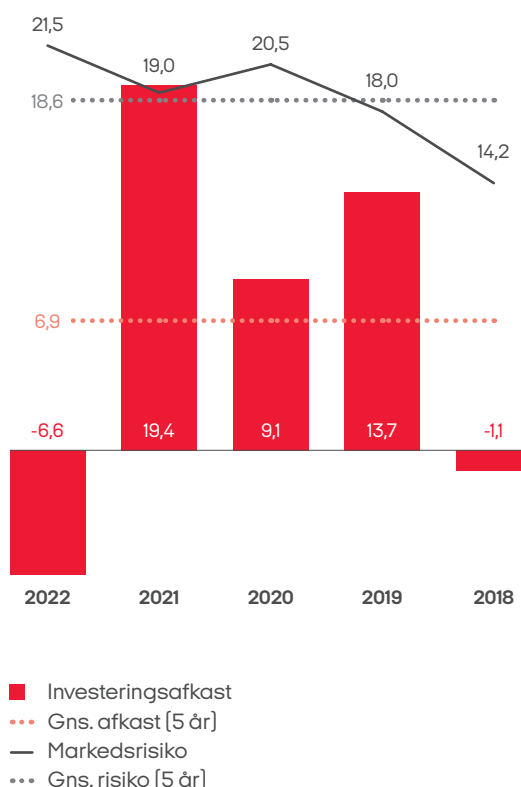
Den kommercielle investeringsformue gav i 2022 et samlet afkast på -1.821 mio. kr. svarende til -6,6%. Afkastet blev primært drevet af kursfald inden for hovedaktivklasserne Equities, Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade. Efter tre år med høje afkast viste 2022 sig som et år, hvor de globale aktiemarkeder gav markante negative afkast. Den negative udvikling kan blandt andet tilskrives et stigende renteniveau som følge af centralbankernes bestræbelser på at få dæmpet den stigende inflation i 2022, og dels at usikkerheden omkring selskabernes fremtidige indtjening er øget året igennem. Den negative markedsudvikling resulterede i et negativt afkast af investeringsaktiviteterne, og afkastet er således lavere end det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 6,9% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko vurderes som tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kr. pr. den 31. december 2022 var højere end ved årets start. Den lavere markedsværdi af den kommercielle investeringsformue reducerer markedsrisikoen opgjort i kr., men omvendt er markedsrisikoen opgjort i procent forøget som følge af den meget volatile markedsudvikling i 2022.

Realdania har fortsat fokus på spredning af markedsrisiko på tværs af aktivklasser, markeder og sektorer for derigennem at sikre robusthed i den kommercielle investeringsformue og derved øge beskyttelsen af egenkapitalen.

#### Investeringsafkast og markedsrisiko, %



# 6,9%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 6,9%.

## Fordeling på hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved årets udgang placeret i otte hovedaktivklasser: Money Market, Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade, Equities, Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og Mission Related Investments. Investeringerne under hver hovedaktivklasse var fordelt på en række investeringsmandater, som reflekterer spredning af investeringsformuen geografisk, sektormæssigt og på forskellige investeringstilgange.

Et af Realdanias foreningsmål er, at vi er her for de nuværende og fremtidige generationer. Det er grundlaget for dels at anlægge en langsigtet strategisk investeringshorisont, dels at fastlægge et langsigtet mål for egenkapitaludviklingen. Her sigter vi mod at fastholde en inflationsreguleret egenkapital på lang sigt. Som supplement til de langsigtede investeringsbeslutninger implementerer vi taktiske dispositioner, som afspejler forventningerne til den økonomiske udvikling og Realdanias løbende risikostyring.



### Otte hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved udgangen af 2022 fordelt på otte hovedaktivklasser:

**Money Market 0,5%**

**Fixed Income Investment Grade 15,7%**

**Fixed Income Non-Investment Grade 7,9%**

**Equities 29,5%**

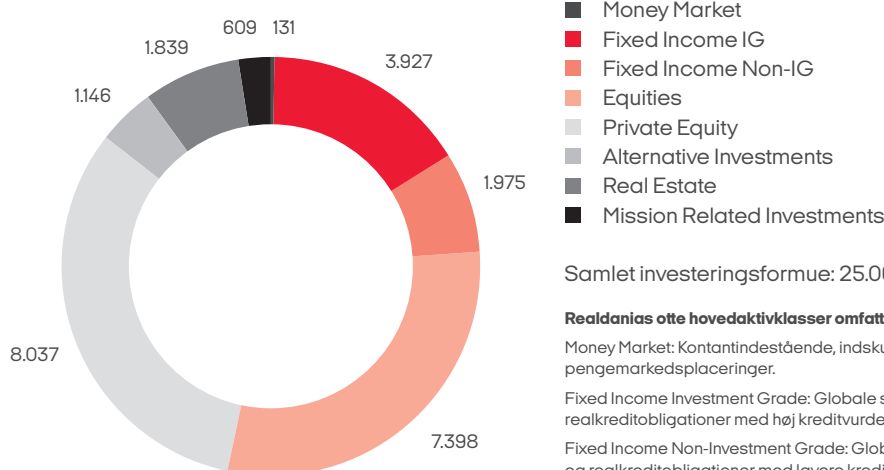
**Private Equity 32,1%**

**Alternative Investments 4,6%**

**Real Estate 7,3%**

**Mission Related Investments 2,4%**

Den kommercielle investeringsformue pr. den 31. december 2022, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 25.062 mio. kr

### Realdanias otte hovedaktivklasser omfatter:

Money Market: Kontantindestående, indskudsbeviser og pengemarkedsplaceringer.

Fixed Income Investment Grade: Globale stats-, virksomheds- og realkreditobligationer med høj kreditvurdering.

Fixed Income Non-Investment Grade: Globale stats-, virksomheds- og realkreditobligationer med lavere kreditvurdering.

Equities: Børsnoterede aktier.

Private Equity: Unoterede aktier.

Alternative Investments: Investeringer, som i type og risikoprofil ikke passer ind i én af de øvrige hovedaktivklasser.

Real Estate: Kommercielle globale ejendomsinvesteringer.

Mission Related Investments: Børsnoterede og unoterede aktier.



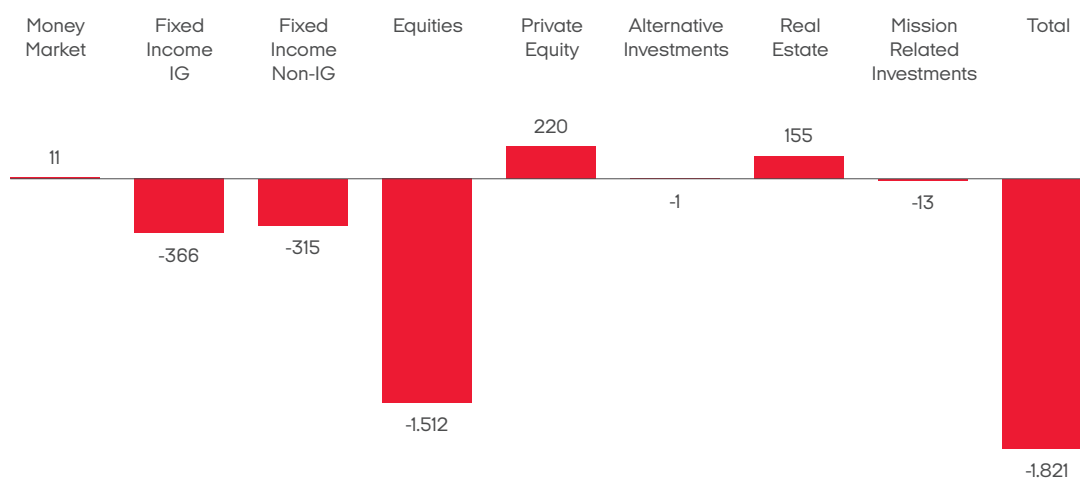
## Sammensætning af afkast

Som følge af kursfaldene på de globale aktiemarkeder samt en kraftigt stigende rente på obligationsmarkederne gav 2022 samlet set et negativt afkast for den kommercielle investeringsformue. Hovedparten af det opnåede afkast kan henføres til Equities, som gav et afkast på -1.512 mio. kr. i 2022, men også de to hovedaktivklasser med obligationer landede i negativt terræn; Fixed Income Investment Grade gav et afkast på -366 mio. kr. mens Fixed Income Non-Investment Grade gav et

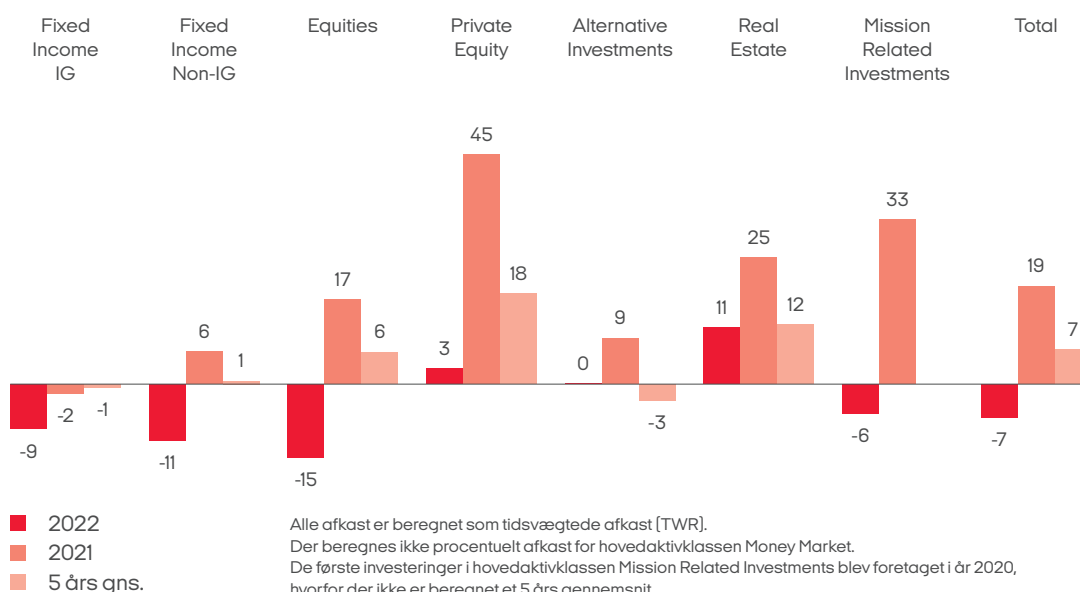
afkast på -315 mio. kr. Derimod bidrog Private Equity og Real Estate positivt med afkast på henholdsvis 220 mio. kr. og 155 mio. kr. Alternative Investments gav et afkast på -1 mio. kr., Mission Related Investments gav et afkast på -13 mio. kr., mens Money Market gav et afkast på 11 mio. kr. Sammensætningen af årets afkast fremgår af figuren nedenfor.

Afkastet opgjort procentuelt i 2022, i 2021 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår af nederste figur.

### Den kommercielle investeringsformues afkast i 2022, mio. kr.



### Den kommercielle investeringsformues afkast i 2022, 2021 og 5 års gennemsnit, %



Realdanias nuværende investeringsstrategi løber fra 1. januar 2020 til 31. december 2026.

## Investeringsstrategi og risikostyring

Investeringsstrategien tager udgangspunkt i strategiske beslutninger om foreningens levetid, mål for egenkapitaludviklingen, investeringshorisont og risikotolerance. Strategien indeholder desuden et årligt mandat til direktionen om bl.a. mål og rammer for den strategiske og taktiske aktivallokering. Bestyrelsen revurderer årligt investeringsstrategien og mandatet til direktionen.

Afkastet fra de kommercielle investeringsaktiviteter udgør grundlaget for de filantropiske aktiviteter, medlemsaktiviteterne og Realdanias drift. Investeringsstrategien udpeger periodens målsætninger for de kommercielle investeringsaktiviteter med henblik på at sikre egenkapitalen, uddelingskapaciteten og vores strategiske mål om også at være her for de fremtidige generationer.

Investeringsstrategien sikrer, at den kommercielle investeringsformue skaber det bedst mulige afkast. Realdania påtager sig markedsrisiko som led i investeringsaktiviteterne. Markedsrisikoen skal være i balance med Realdanias profil som langsigtet investor. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2022 findes i koncernregnskabets note 18.

Den gældende investeringsstrategi definerer de overordnede mål og rammer, herunder rammen for den maksimale markedsrisiko, som investeringsformuen kan påtage sig, og som vi kalder Realdanias strategiske risikotolerance. Den udtrykker den forventede langsigtede markedsrisiko, hvis investeringsformuen udelukkende var investeret i globale aktier [MSCI World].

Strategien tager udgangspunkt i anerkendt markedspraksis og skaber rammerne for en risikotilgang til investeringerne, hvor investeringsbeslutningerne hviler på et solidt datafundament og underbygges af faste processer og grundige analyser af investeringernes risikoprofil og med klare mål og rammer for værdiskabelsen. Investeringsstrategien indeholder en række initiativer om bl.a. missionsrettede investeringer [Mission Related Investments] og sigter desuden mod gradvist øget bæredygtighed med løbende tiltag vedrørende ansvarlige investeringer og miljømæssige, sociale og governance-relaterede [ESG] forhold.

Der er i strategien for den kommercielle investeringsformue fokus på risikostyring og på sammenhængen mellem investeringsformuens markedsrisiko og det forventede afkast. Investeringsformuen indeholder betydelig eksponering til udviklingen i globale aktier, idet strategien på lang sigt er at skabe et afkast på niveau med globale aktier og samtidig yde beskyttelse af egenkapitalen. Som følge heraf forventes investeringsstrategien på lang sigt at medføre et afkastmønster, hvor investeringsformuens afkast forventes at være på niveau med eller lidt lavere end globale aktier i perioder med stigende aktiemarkeder, mens investeringsformuens afkast forventes at være højere end afkastet på globale aktier i perioder med uændrede eller faldende aktiemarkeder.

## Mission Related Investments

Hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI) har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markeds-lignende finansielt afkast. I 2022 blev der vedtaget yderligere investeringer indenfor proptech, finansiering af energigirenering samt investeringer indenfor den cirkulære økonomi. I slutningen af 2022 blev det første salg af aktiver inden for MRI gennemført, hvilket har gavnnet årets afkast, men medførte samtidig, at hovedaktivklassens eksponering ved årets udgang blev reduceret.

MRI-investeringer vil løbende blive opdateret på [realdania.dk](https://realdania.dk).

## Politik for ansvarlige investeringer og ESG

Realdanias politik for ansvarlige investeringer og ESG bliver løbende opdateret og er videreudviklet på flere punkter i det forgangne år. Politikken er tilgængelig på [realdania.dk](https://realdania.dk) og er uddybet under afsnittet Samfundsansvar.

# Forening

## Governance

Realdanias governance giver effektivitet og sikkerhed i ledelsen af virksomhedens aktiviteter, og ambitionen er at tilstræbe, at Realdania altid overholder alle lovkrav.

Vigtige elementer i ledelsen er fastlagte bemyndigelser, krav om rapportering samt gennemsigtighed i virksomhedens aktiviteter.

Ledelsen af Realdania afspejler de vedtægtsmæssige bestemmelser. Ledelsesstrukturen er tostrengt og består af en bestyrelse og en direktion. Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse, mens direktionen varetager den daglige ledelse. Repræsentantskabet vælger bestyrelsen. Bestyrelsen ansætter direktionen. Intet medlem af direktionen er samtidig medlem af bestyrelsen.

Som led i ledelsen af virksomheden arbejder bestyrelsen løbende med relevante standarder for fondsledelse og selskabsledelse. Bestyrelsen har

besluttet, at aktiviteterne i Realdania i alle væsentlige henseender drives i overensstemmelse med både Anbefalinger for god Selskabsledelse og Anbefalinger for god Fondsledelse. Hvor Realdania ikke følger eller delvist følger anbefalingen, forklares årsagen. Undtagelserne vedrører primært Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati. Realdania redegør for arbejdet med Anbefalinger for god Selskabsledelse og Anbefalinger for god Fondsledelse på [realdania.dk](http://realdania.dk).

Realdania tiltrådte i 2011 FN's 10 Global Compact-principper. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupition. Herudover har Realdania gennem medlemskabet af Philea [Philea er et resultat af sammenlægningen af European Foundation Centre, EFC, og Donors and Foundations Networks in Europe, DAFNE, i december 2021] tilsluttet sig Phileas principper for god fondspraksis [Principles of Good Practice]. Læs mere på [philea.eu](http://philea.eu).

Nøgletal	2022	2021	2020	2019	2018
Antal medlemmer i alt pr. den 31.12.	179.359	175.013	169.632	164.346	155.809
Antal nye medlemmer (brutto)*	10.412	11.579	10.633	12.797	10.574

\* Antal nye medlemmer (brutto) viser antallet af nye medlemmer i året. Herfra skal trækkes medlemsafgang i året. Resultatet heraf giver stigningen i medlemstallet det seneste år. Størstedelen af medlemsafgangen er begrundet i, at medlemmer ikke længere opfylder medlemskriteriet – ejerskab af fast ejendom – samt dødsfald. I praksis er der meget få aktive udmeldelser, hvor et medlem selv henvender sig for at opsiges sit medlemskab.

## Repræsentantskabet

Realdania er en filantropisk forening med et repræsentativt demokrati. Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed.

Medlemmerne af Realdania vælger repræsentantskabet, som består af 109 medlemmer. Det sker via valg i 10 geografiske valggrupper, hvor 60 repræsentantskabsmedlemmer vælges, og i seks faglige valggrupper, hvor 42 repræsentantskabsmedlemmer vælges. Hertil kommer repræsentantskabets valg af syv medlemmer fra de Særlige Interesseorganisationer. Der vælges herudover tre såkaldte

sagkyndige bestyrelsesmedlemmer, der indtræder i repræsentantskabet, hvis de ikke ved valget er medlemmer af repræsentantskabet. Således kan der være op til 112 medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er fire år. Kandidater, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges eller genvælges. Pr. den 31. december 2022 var der ni vakancer i repræsentantskabet. Pr. den 31. december 2022 er der 102 medlemmer af repræsentantskabet.

Repræsentantskabets rolle som øverste myndighed er at godkende årsrapporten og tage stilling til eksempelvis vedtægtsændringer, vælge bestyrelse og revision samt føre kontrol og tilsyn med, at



## 180.000

Realdania har omkring 180.000 medlemmer.



## Nye medlemmer

10.412 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2022 ind i Realdania.



## 109 medlemmer

De 109 medlemmer af repræsentantskabet vælges i hhv. geografiske og faglige valggrupper og fra en række Særlige Interesseorganisationer inden for det byggede miljø.

bestyrelse og direktion yder sit bedste i realiseringen af Realdanias mission og strategier. Repræsentantskabets medlemmer har også en rolle som ambassadører for bl.a. formidling af kendskab til Realdania over for medlemmer og andre interesserede lokalt og fagligt.

Repræsentantskabet har i 2022 afholdt to formelle og vedtægtsbestemte møder. Det ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt den 28. april 2022. Efter det formelle repræsentantskabsmøde havde repræsentantskabet en uformel temadrøftelse om bl.a. Realdanias filantropiarbejde efterfulgt af en omvisning på det renoverede BaneGaarden i København.

Repræsentantskabets efterårsmøde blev afholdt den 6. oktober 2022. Efter det formelle repræsentantskabsmøde havde repræsentantskabet en uformel temadrøftelse om Realdanias investeringsarbejde samt et oplæg om og en rundvisning på Hindsgavl Slot. Der har yderligere været afholdt et uformelt temamøde om samfundsansvar og klimatilpasning i de kommercielle investeringer den 22. juni 2022, der blev afviklet delvist digitalt.

Honoraret som repræsentantskabsmedlem udgør 25.000 kr. årligt. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. for hvert af de to ordinære møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr.

De fagligt valgte repræsentantskabsmedlemmer indtræder tillige i en af de seks debatkomitéer, som i samarbejde med administrationen udvikler og planlægger aktiviteterne i de enkelte debatgrupper.

Honoraret som almindeligt medlem af én af Realdanias seks debatkomitéer udgør 15.000 kr. årligt. Honoraret som formand for en debatkomité udgør 45.000 kr. årligt. Et medlem af bestyrelsen valgt til repræsentantskabet fra en af de seks faglige valggrupper kan ikke sidde i en debatkomité, men erstattes typisk af en anden fra det pågældende debatforum.

Oversigt over repræsentantskabets medlemmer og honorarer fremgår af realdania.dk.

### Valgmøder

Der blev i 2022 gennemført fysiske valg i fire valggrupper, og der var ligesom tidligere år stor interesse for deltagelse i de fysiske valgmøder med godt 2.500 deltagere i alt.

Ved årets fire valg blev der samlet valgt 26 repræsentantskabsmedlemmer, heraf blev 10 genvalgt og 16 nyvalgt:

- Syv blev valgt i Valggruppen for Byudvikling uden valghandling
- Fire blev valgt i Valggruppen for område 5 (Trekantområdet) efter valghandling
- Otte blev valgt i Valggruppen for område 9 (Nordsjælland) efter valghandling
- Syv blev valgt i Valggruppen for område 1 (København) efter valghandling

## Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af Realdania og består af 11 medlemmer. Bestyrelsen drøfter og vurderer årligt, hvilke kompetencer bestyrelsen samlet set skal råde over for bedst muligt at kunne udføre sine opgaver. Samtidig vurderes det, om bestyrelsen samlet set er i besiddelse af de relevante kompetencer. Drøftelse og vurdering sker med udgangspunkt i anbefalinger fra nomineringskomitéen. Bestyrelsen gennemgår herudover hvert tredje år en bestyrelsesevaluering ved ekstern konsulentbistand – senest i 2020. Bestyrelsen har formuleret og godkendt nedenstående kompetenceprofil for den samlede bestyrelse.

### Bestyrelsens kompetencer

- Generelle ledelsesmæssige kompetencer
- Faglige kompetencer inden for Realdanias virkefelt



På side 116 er de enkelte bestyrelsesmedlemmer og deres kompetencer beskrevet.

Bestyrelsen bliver valgt på følgende måde: Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere tre sagkyndige medlemmer, der skal have en særlig viden om investering, det byggede miljø eller andre områder, der kan komme Realdania til gode i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1b). Disse tre medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er fire år, og medlemmer, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges eller genvælges. Et bestyrelsesmedlem skal udtræde af bestyrelsen på det førstkommande repræsentantskabsmøde, som finder sted, efter at medlemmet er fyldt 70 år.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2022 var der til bestyrelsesvalget to kandidater til de to pladser, der skulle besættes fra repræsentantskabets midte i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1a). Valget resulterede i genvalg af Palle Adamsen og Pernille Rüzsch Bloch for en fireårig periode. Herudover var der en kandidat til den ene plads, der skulle besættes som særligt sagkyndig i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1b). Valget resulterede i genvalg af Per Feldthaus for en fireårig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Lars Krarup som formand og Majken Schultz som næstformand.

Der blev i 2022 afholdt syv bestyrelsesmøder. Bestyrelsens arbejde er reguleret i en forretningsorden, hvis hovedindhold er refereret på realdania.dk.

Bestyrelsen træder i session samlet som revisionskomité i forbindelse med behandling og forbedelse af årsrapporten, hvor også den valgte eksterne revision deltager. Formand for revisionskomitéen er bestyrelsesformand Lars Krarup.

Herudover har bestyrelsen nedsat en nomineringskomité, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Palle Adamsen og Mette Kynne Frandsen med bestyrelsens formand som formand for komitéen. Nomineringskomitéen fungerer – i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse – som forberedende udvalg for bestyrelsen. Det gælder f.eks., når der bliver indstillet kandidater til repræsentantskabet, bestyrelsen og direktionen, men også når direktionens og bestyrelsens arbejde bliver evalueret. Nomineringskomitéen giver desuden forslag til bestyrelsen vedrørende successionsplanlægning. Nomineringskomitéens arbejde er beskrevet på realdania.dk.

Der blev i 2022 afholdt tre møder i nomineringskomitéen. Foruden de to ordinære årlige møder har der været afholdt et ekstraordinært møde i nomineringskomitéen. Nomineringskomitéen har i årets løb særligt haft fokus på Særlige Interesseorganisationer, bestyrelsessuccession og kandidater vedrørende valg til repræsentantskabet.

Bestyrelsen har også – i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse vedrørende ledelsesudvalg – nedsat en investeringskomité, der består af Lars Krarup, Per Egebæk Have samt investeringsrådgiver medlem af bestyrelsen Niels-Ulrik Moustén som formand for komitéen.

Investeringskomitéen fungerer som forberedende udvalg og sparringspartner for bestyrelsen ved spørgsmål af investeringsstrategisk karakter. Investeringskomitéen er også sparringspartner for direktionen vedrørende f.eks. taktisk aktivallokering,

Realdanias samlede eksponering til udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder sammenhængen med de filantropiske ejendomsinvesteringer, samt ved drøftelser af eventuelle forslag til nye aktivklasser. Arbejdet i investeringskomitéen er beskrevet på realdania.dk.

Der blev i 2022 afholdt tre møder i investeringskomitéen. Investeringskomitéen har i årets løb særligt haft fokus på konsekvenserne af den geopolitiske situation, COVID-19-situationen og på implementering af Investeringsstrategi 2020-2026.

Bestyrelsesmedlemmerne honoreres med et fast honorar på 300.000 kr. årligt. Formanden for bestyrelsen honoreres med 900.000 kr. årligt, og næstformanden honoreres med 525.000 kr. årligt. Der er ingen medlemmer af bestyrelsen, der modtager variabelt honorar. Honoraret er senest reguleret med virkning fra den 1. januar 2011. Den samlede årlige udgift til bestyrelseshonorarer androg 4,1 mio. kr. i 2022. Tallene fremgår endvidere af koncernregnskabs note 6. Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke honorar som repræsentantskabsmedlem. Der ydes ikke honorar for arbejdet i de nævnte komitéer.

## Direktion

Direktionen er ansat af bestyrelsen og varetager den daglige ledelse af Realdania. Direktionens arbejde er reguleret i vedtægterne, i forretningsorden for bestyrelsen og i en af bestyrelsen udarbejdet instruks, hvis hovedindhold er refereret på realdania.dk.

Direktionen består af adm. direktør, CEO, Jesper Nygård, filantropidirektør, CPO, Nina Kovsted Helk og investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, pension og bilordning. Adm. direktør, CEO, Jesper Nygård modtog i 2022 et samlet vederlag på 5,2 mio. kr., filantropidirektør, CPO, Nina Kovsted Helk modtog i 2022 et samlet vederlag på 2,9 mio. kr., og investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther modtog i 2022 et samlet vederlag på 2,9 mio. kr.

De individuelle honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af koncernregnskabs note 6 samt på realdania.dk.

Fremmøde til bestyrelsesmøder og i bestyrelseskomitéerne i 2022	Bestyrelsesmøder	Revisionskomité	Nomineringskomité	Investeringskomité
Lars Krarup	7/7	1/1	3/3	3/3
Majken Schultz	7/7	1/1	3/3	
Palle Adamsen	7/7	1/1	3/3	
Pernille Rüzsz Bloch	7/7	1/1		
Per Feldthaus	7/7	1/1		
Mette Kynne Frandsen	7/7	1/1	3/3	
Per Egebæk Have	5/7	1/1		3/3
Lars Hvidtfeldt	7/7	1/1		
Kristine Leth Juul	7/7	1/1		
Niels-Ulrik Moustén	7/7	0/1		3/3
Gunde Odgaard	7/7	1/1		



## Medlemsnyt

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til mere end 113.000 abonnenter.



## Arrangementer

Der blev i 2022 vekslet mellem online og fysiske medlemsarrangementer med over 11.500 deltagere i årets løb.



# 1.150

Realdania Debat har ca. 1.150 medlemmer.

## Medlemmer

Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania enten personligt, som f.eks. boligejer eller ejer af sommerhus, eller som en juridisk person (virksomhedsmedlemmer), som f.eks. udpeget repræsentant af almen boligorganisation, andelsboligforening eller virksomhed, som ejer fast ejendom.

Der var i alt 179.359 medlemmer pr. den 31. december 2022 fordelt på 173.772 personlige medlemmer og 5.587 juridiske personer.

## Foreningsstrategi 2021-2028

Realdania arbejdede i 2022 med en fortsat implementering af Foreningsstrategi 2021-2028. Strategien er foreningens anden strategi for medlemsarbejdet, og 2022 var andet år med denne strategi. Foreningsstrategien tager udgangspunkt i, at Realdania er en filantropisk forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Konkret er der tre strategiske mål, der fra 2021 og otte år frem sætter retning for arbejdet med medlemmerne og foreningsdemokratiet:

- **Mål A – Vækst:** Vi vil styrke og fremtidssikre foreningens mangfoldige medlemsskare med interesse for det byggede miljø
- **Mål B – Engagement og relation:** Vi vil styrke relationen til og engagementet hos flere medlemmer
- **Mål C – Kendskab:** Vi vil øge kendskabet til Realdania som filantropisk forening

For yderligere oplysninger om Foreningsstrategi 2021-2028 henvises til [realdania.dk](http://realdania.dk).

Der har i 2022 været arbejdet med at udvikle og iværksætte indsatser og aktiviteter, der understøtter strategiens mål.

I 2022 meldte 10.412 nye medlemmer sig ind i Realdania. Det årlige bruttomål for nye medlemmer var 10.000, og dette mål blev således indfriet. Der har i årets løb været fokus på at rekruttere bredt fordelt i hele landet for på den vis at fremtidssikre det demokratiske grundlag i alle geografiske valggrupper. Der har ligeledes været fokus på at rekruttere yngre medlemmer. Den gennemsnitlige alder for nyindmeldte medlemmer på indmeldesetidspunktet var 52 år. Gennemsnitsalderen for alle medlemmer var 63 år pr. den 31. december 2022.

Endvidere er der arbejdet med fortsat at styrke relationen til og engagementet hos medlemmer med særlig tilknytning til det byggede miljø.

Der er i den forbindelse arbejdet med at styrke grundlaget for et mangfoldigt engagement i medlemsdemokratiet i 2022. Herudover har der i 2022 været fokus på at videreudvikle kommunikationen omkring medlemsdemokratiet samt skabe grundlag for overgang til digital valgkommunikation.

I 2022 blev der således også arbejdet med at udvikle og tilpasse medlemsfordele til en mangfoldig medlemsskare. Dette bl.a. gennem udviklingen af medlemskommunikationen og udvikling af nye arrangementsformater.

Der er tillige løbende blevet arbejdet med at højne både det generelle kendskab og det kvalificerede kendskab til Realdania som filantropisk forening. Der er også i 2022 sket en rolig men positiv udvikling i kendskabet, og op mod halvdelen af befolkningen kender i dag til Realdania af navn.

## Formidling og presse

Realdanias formidlings- og presseaktiviteter bidrager sammen med medlemskommunikationen til at sikre et solidt kendskab til Realdania og foreningens aktiviteter – både i befolkningen bredt, herunder foreningens medlemmer, og i mere faglige kredse. Formidlings- og presseaktiviteterne bidrager endvidere til at øge effekten af det filantropiske arbejde. Realdania arbejder med en række forskellige kommunikationsaktiviteter og kommunikationskanaler. Kommunikationen er tilrettelagt ud fra et ønske om størst mulig transparens og åbenhed, at arbejde fokuseret og langsigtet med at dele viden og erfaringer samt at informere omverdenen om Realdanias samlede aktiviteter.

I 2022 blev der, som oftest i samarbejde med projekt- og samarbejdspartnere, udsendt 100 pressemeddelelser til medierne. En lang række andre nyheder blev desuden formidlet via foreningens hjemmeside og nyhedsmail. Realdania deltog endvidere i den offentlige debat i bl.a. medierne med f.eks. interviews, blogindlæg og debatindlæg. Realdanias medieomtale var altovervejende positiv baseret på Infomedias medieanalyse. Hovedvægten lå på omtaler i forbindelse med de filantropiske aktiviteter, men også investeringsaktiviteterne og medlemsaktiviteterne gav anledning til omtale i medierne. I alt var der i 2022 mere end 6.500 omtaler af Realdania i medierne. Omtalerne fordelte sig bredt i medie billedet i både landsdækkende, regionale og lokale medier samt i fagmedier.

Realdania deltog endvidere i samfundsdebatten inden for det byggede miljø bl.a. gennem medvirken i webinarer, faglige arrangementer og større events.

Der blev i 2022 gennemført en række videndelende formidlingsaktiviteter, der samlet set alle bidrog til at øge effekten af det filantropiske arbejde og styrke Realdanias brand og rolle som dagsorden-sættende, filantropisk aktør i det danske samfund. Som eksempler kan nævnes produktion af bøger og publikationer, artikler, nyhedsbreve, podcasts, debatarrangementer, videoproduktioner, livestreaming og landsdækkende budskabskampagner.

Realdania videreudviklede i 2022 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform. Hjemmesiden realdania.dk er under løbende udvikling med fokus på at understøtte foreningens rolle som videndelende, filantropisk aktør – og i 2022 er der bl.a. implementeret et nyt foreningsunivers samt et investeringsunivers med fokus på ESG og MRI. Den digitale vision er at skabe aktiv interesse hos professionelle, borgere og medlemmer for de problemstillinger i det byggede miljø, der påvirker og former danskernes liv. Dette gøres ved at tilbyde viden, indsigt og oplevelser med udgangspunkt i realdania.dk samt på tværs af kanaler og digitale services. Det gør sig også gældende for Realdanias tilstedeværelse på de sociale medier, hvor indsatsen bidrager til at understøtte Realdanias mål om at skabe interesse og engagement samt nå ud til flere målgrupper.

I øvrigt henvises til realdania.dk og til Realdanias profiler på Facebook, Twitter, LinkedIn og Instagram. Realdanias kanaler på de sociale medier anvendes som strategiske formidlingsværktøjer med forskellige målgrupper; og derfor også forskelligt fokus i forhold til indhold. LinkedIn er som den primære kanal i særdeleshed målrettet de faglige aktører med videndeling af analyser, rapporter, effekt af filantropiske projekter, arkitektkonkurrencer m.v.



I 2022 udsendte Realdania, oftest i samarbejde med projekt- og samarbejdspartnere, 100 pressemeddelelser.



## Videndeling

Der blev også i 2022 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter. F.eks. bøger, faglige artikler, nyhedsbreve, videoproduktioner, debatarrangementer, podcast og webinarer.

Nøgletal for udvalgte aktiviteter	2022	2021	2020	2019	2018
Modtagere af Medlemsnyt	113.042	106.636	101.059	94.876	85.478
Facebook-følgere	13.575	12.966	12.185	10.385	8.942
LinkedIn-følgere	24.536	21.933	19.212	15.357	12.216
Twitter-følgere	4.991	4.963	4.818	4.591	4.228
Instagram-følgere	13.967	11.478	8.993	6.880	4.646

# Filantropi

Nøgletal, mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018	5 års gns.
<b>Bevillinger</b>						
Bevilgede uddelinger i året	1.116	1.000	921	1.263	537	967
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer i året	32	36	19	28	26	28
<b>Uddelinger i året</b>	<b>1.148</b>	<b>1.036</b>	<b>940</b>	<b>1.291</b>	<b>563</b>	<b>995</b>
Investeringselement af filantropiske ejendomsinvesteringer i året	40	35	56	42	19	38
<b>Bevillinger i året i alt</b>	<b>1.188</b>	<b>1.071</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>	<b>582</b>	<b>1.033</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-553	-11	-341	-54	-30	-198
<b>Netto</b>	<b>635</b>	<b>1.060</b>	<b>655</b>	<b>1.279</b>	<b>552</b>	<b>835</b>
<b>Aktivitet (omfang)</b>						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	23.640	26.515	25.923	25.659	23.400	25.027
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	9.177	12.177	11.562	11.409	11.157	11.096
<b>Skalering</b>						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,58	2,18	2,24	2,25	2,10	2,27
<b>Bevillingsandel</b>						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]*	2,4	4,1	2,7	5,6	2,5	3,5

\* Gns. egenkapital er beregnet som gennemsnittet af egenkapital primo og ultimo i året.

Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabet note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinition.



## De filantropiske aktiviteter

Realdanias filantropiske aktiviteter var i 2022 forankret i Filantropistrategi 2018-2024, som har fokus på indsatser, hvor det byggede miljø kan bidrage til at forbedre livskvaliteten for danskerne. Det er målsætningen med Realdanias filantropiske indsats – sammen med andre aktører – at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er problemdrevne og dagsordensættende, og som viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer, hvor det byggede miljø spiller en væsentlig rolle.

Filantropistrategien 2018-2024 indeholder seks filantropiske mål. De seks mål sætter rammen for, hvilke dagsordener og områder vi gennem vores filantropiske arbejde ønsker at fremme en positiv udvikling indenfor. De seks filantropiske mål vises på side 35.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2022 haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det byggede miljø. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejder og partnerskaber. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter, f.eks. forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder. Realdania fokuserer i højere og højere grad på at arbejde helhedsorienteret, dataunderstøttet og målstyret, og at understøtte en bæredygtig udvikling i bred forstand har også i 2022 fyldt meget i de filantropiske indsatser.

I 2022 har Realdania uddelt en donation til ofrene for krigen i Ukraine. Donationen er givet indenfor Realdanias vedtægter, men er afkoblet fra Realdanias filantropiske strategi og dermed fra foreningens øvrige filantropiske bevillinger. Grundet den ekstraordinære situation i februar 2022, hvor Rusland invaderede Ukraine, valgte bestyrelsen i marts at træffe en helt ekstraordinær beslutning om at donere 100 mio. kr. til tre danske NGO'er som bidrag til afbødning af den humanitære krise forårsaget af krigen.

Realdania har i 2022 fortsat arbejdet på at understøtte, hvordan vi som samfund kan lære af tiden med COVID-19 og dens påvirkning af vores liv i det byggede miljø. Det er sket som en del af indsatsen RESPOND – rammerne for den nye hverdag, som Realdania i 2021 vedtog en bevilling på op til 50 mio. kr. til. Det er en indsats, hvor Realdania og en række samarbejdspartnere gennem dataindsamling, formidling, innovation og idékonkurrencer opsamler og udnytter læring og erfaring fra tiden under COVID-19-pandemien. Indsatsen skal være med til at sikre, at der bygges videre på relevante erfaringer, og at udviklingen af nye løsninger for et mere resilient bygget miljø og højere livskvalitet for danskerne understøttes.

I 2022 vedtog Realdania en bevilling på op til 12 mio. kr. til indsatsen Spar på energien. Realdania ønsker som samfundsaktør at bidrage til, at danskerne kommer så godt som muligt igennem vinterens energikrise ved at understøtte en adfærd, der både her og nu og på længere sigt kan gøre en forskel for den enkeltes energiregning og for det samlede klimaaftryk. Indsatsen har bl.a. fokus på, hvilke konkrete energisparetiltag der reelt virker og giver effekt, og hvilke der ikke gør eller måske endda skader boligen og indeklimaet på kort eller længere sigt. Indsatsen gennemføres via Realdanias datterselskab Videncentret Bolius.

En stor del af danskerne vil gerne bo og bygge mere bæredygtigt, men savner viden om hvordan. Realdania ønsker, gennem en længerevarende indsats og i samarbejde med Videncentret Bolius, at bidrage til at gøre det lettere for danskerne at træffe bæredygtige valg i forhold til boligen og dermed sænke vores samlede klimaaftryk i og omkring boligen. Realdania bevilgede i 2021 op til 50 mio. kr. til kampagnen Bo Bæredygtigt (fase 2), der over en femårig periode skal bidrage med viden, der gør det nemmere og mere tilgængeligt for boligejere, -lejere og andelshavere at leve mere bæredygtigt i og omkring deres bolig. Kampagnen handler først og fremmest om den klimamæssige bæredygtighed, men relaterer sig også til Realdanias brede definition af bæredygtighed og forholder sig således til såvel bygningskultur, social bæredygtighed som til økonomisk bæredygtighed.

Det filantropiske arbejde blev udmøntet i filantropiske projekter, initiativer og kampagner m.v. Nogle projekter blev bevilget støtte på baggrund af en vurdering af de indkomne ansøgninger, mens andre tog afsæt i interne, proaktive initiativer, hvor Realdanias tilgang til ny viden, rådgivningsmæssig support og forpligtende partnerskaber gik hånd i hånd med den økonomiske støtte med henblik på at skabe større værdi og langsigtet forandring.

Når Realdania i 2025 fylder 25 år, vil Realdania markere det med en større indsats med fokus på fællesskaber og livskvalitet. En indsats, der skal komme en lang række forskellige typer af fællesskaber rundt om i Danmark til gavn. Den samlede indsats med den foreløbige overskrift Rum for fællesskaber består dels af en klassisk filantropisk del, der understøtter fællesskabernes fysiske rammer, dels af undersøgelser og analyser om fællesskaber og livskvalitet, og i selve jubilæumsåret også en større formidlingsindsats, der skal gøre andre klogere på fællesskabernes betydning for livskvaliteten. Realdania har samlet bevilget 300 mio. kr. til indsatsen, heraf 275 mio. kr. i 2022.

Realdanias filantropiske aktiviteter bliver opdelt i filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. I 2022 blev der samlet bevilget netto 635 mio. kr. fordelt på filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Projekter, der modtager bevillinger, skal understøtte mindst ét af de seks filantropiske mål, hvilket også gjorde sig gældende for alle bevilgede projekter og ejendomsinvesteringer i 2022.

#### Filantropiske uddelinger

De filantropiske uddelinger omfatter både økonomisk støtte til små, lokale og ildsjælebårne projekter og til markante, fysiske demonstrationsprojekter og større initiativer som f.eks. en indsats i yderområderne og landdistrikterne. Endvidere dækker de filantropiske uddelinger over brug af forskellige redskaber som f.eks. udredninger, kampagner, netværk, forskning og formidling.

Realdania er ledelsesmæssigt og fagligt involveret i projekterne i varierende grad, men bidrager generelt både med økonomiske midler, viden og erfaring. I de fleste projekter deltager Realdania i den overordnede projektledelse med egne medarbejdere. I andre projekter bidrager Realdania ved f.eks. at udpege medlemmer af et bedømmelsesudvalg til en kampagne eller medlemmer af en bestyrelse for en bygningsfond for et byggeprojekt, eller ved at projektet bliver gennemført af Realdania By & Byg. Fokus på fagligt indhold, risikostyring, tid og økonomi bliver tilpasset det konkrete projekt eller indsatsens omfang.

#### Filantropiske ejendomsinvesteringer

Filantropiske ejendomsinvesteringer omfatter erhvervelse og opførelse af fast ejendom med henblik på at sikre bygningsarven og/eller udvikle byggebranchen, f.eks. gennem ny viden og innovation. Ejendomme i ejerskab drives efter erhvervelse/opførelse på kommercielle vilkår. Filantropiske ejendomsinvesteringer bliver opdelt i et uddelings-element og et investerings-element. Uddelings-elementet bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Den resterende del, investerings-elementet, bliver aktiveret i balancen i takt med udbetalingerne. I 2022 var de filantropiske ejendomsinvesteringer på i alt 72 mio. kr.

Filantropiske ejendomsinvesteringer bliver anvendt frem for filantropiske uddelinger i de tilfælde, hvor vi vurderer, det er mest hensigtsmæssigt for at fremme de filantropiske målsætninger. Eksempelvis hvor et permanent eller midlertidigt ejerskab er en forudsætning for sikring og bevarelse af en historisk ejendom, eller hvor et ejerskab til et delelement er et bidrag til realiseringen af et større areal- eller byudviklingsprojekt.

### Status på den filantropiske indsats

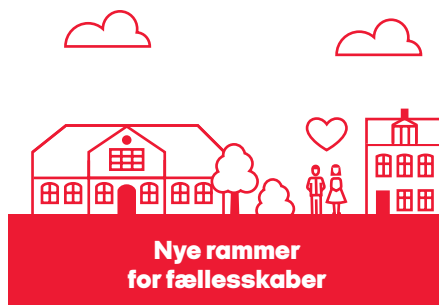
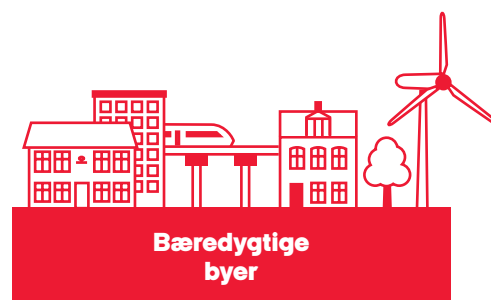
På de følgende sider ses eksempler på nogle af de mange projekter, der er i gang i hele landet. Det er eksempler på projekter, der uafhængig af bevillings- og opstartstidspunkt har været relevante og aktuelle i 2022. Yderligere information om disse og øvrige projekter kan findes bl.a. på realdania.dk og Realdanias app.

### På tværs af de filantropiske mål

Realdania iværksatte i foråret 2020 tre indsatser med en samlet bevilling på op til 175 mio. kr. med det formål at afbøde virkningerne af COVID-19-krisen inden for Realdanias virkefelt. Indsatserne Kom videre og Byd indenfor er afsluttet i 2022, mens indsatsen Sammen om bæredygtigt byggeri forventes afsluttet i løbet af 2023. I Kom videre-indsatsen er der givet 29 bevillinger til økonomisk udfordrede projektere, der tidligere har modtaget støtte fra Realdania. Midlerne har været målrettet finansiering af øgede anlægsudgifter og dækning af tab forårsaget af COVID-19-krisen. I Byd indenfor er der givet 73 bevillinger til kulturinstitutioner m.fl., der på grund af COVID-19 har befundet sig i en særlig presset økonomisk og forretningsmæssig situation. Midler fra Byd indenfor har været målrettet udvikling af nye forretningskoncepter og arbejdet med at tiltrække nye målgrupper. Indsatserne for at afbøde virkningerne af COVID-19-krisen er blevet afløst af indsatsen RESPOND – rammerne for den nye hverdag, der har fokus på at understøtte samfundets resiliens efter COVID-19-krisen.

# 6

## filantropiske mål





## Filantropisk mål: Fremme stedbundne potentialer over hele landet

Vi vil bidrage til, at det skal være attraktivt at bo i, arbejde i og besøge områderne uden for de største byer. Derfor arbejder vi for at tilpasse, styrke og forny de områder, der er udfordret af samfundsudviklingen, med udgangspunkt i de lokale stedbundne potentialer.

### Deep Forest Art Land (2022-2023)

Deep Forest Art Land er et udendørs udstillingssted, hvor samtidskunst bliver bundet sammen med friluftsliv og naturoplevelser. Skoven med kunst under åben himmel ligger i Herning Kommune og er åben for alle. Deep Forest Art Land har de senere år oplevet en stigende publikumsinteresse og som følge heraf et behov for at kunne rumme flere besøgende på en måde, hvor naturpleje spiller sammen med stedets unikke koncept og placering. Realdania støtter opførelsen af en ny bygning, som skal rumme faciliteter til publikum, være møde- og værkstedsrum for kunstnere, der arbejder i skoven, og samtidig kunne rumme større besøgsgrupper og dermed være med til at aflaste og beskytte den natur, som er en stor del af oplevelsen. Projektet forventes indviet i efteråret 2024, og Realdania har støttet projektet med op til 10 mio. kr.

### Glyngøre Maritime Center (2022-2025)

Glyngøre Havn har de seneste 20 år gennemgået en transformation fra en klassisk fiskeri- og industrihavn til en rekreativ havn. En ny mole i Glyngøre Havn skal give lokalområdets beboere, friluftsfolk, motionister, besøgende og turister masser af rekreative muligheder ved vandet. Molen får fem fysiske elementer, der tilsammen vil udgøre Glyngøre Maritime Center, og som vil skabe nye aktivitetsmuligheder og rekreative oplevelser på og ved vandet for folk i alle aldre. Samtidig vil molen medvirke til at beskytte bådehavnen fra Limfjordens ofte vilde vande, havvandstigninger som følge af klimaforandringerne, og den vil kunne bruges til forskellige større events og arrangementer. Projektet forventes indviet i foråret 2025, og Realdania har støttet projektet med op til 8 mio. kr.

### Tulip-bygningen i Faaborg (2022-2026)

Faaborg har i de seneste år mistet arbejdspladser og haft et dalende handelsliv, men Faaborg har et stort potentiale for både flere tilflyttere og flere besøgende bl.a. grundet øhavet, det naturskønne bagland og den historiske bykernes høje kvalitet.

Det skal en transformation af den tidligere Tulip-bygning og slagterigrunden på Faaborg Havn bidrage til. Området skal omdannes til et kulturelt og gastronomisk samlingssted og styrke Faaborgs fællesskaber, erhvervs- og handelsaktivitet og øhavs-turisme. Efter at Tulip-slagteriet i 2016 lukkede, stod byen tilbage med et stort livløst areal og en funktionstømt fabriksbygning i skarp kontrast til købstadens idyl og byliv. Transformationen af Tulip-bygningen og den omkringliggende slagterigrund har til formål at udnytte fabrikkens potentiale og skabe et tidssvarende kulturelt mødested for mange aktører og interessenter. Ambitionen er, at stedet bliver et eksempelprojekt, hvor en eksisterende funktionstømt bygning får et nyt formål, en bredde af funktioner, der appellerer til en bred kreds af aktører og brugere, og dermed tilfører byen en attraktion, der er til glæde for både borgere og gæster, og således medvirker til at skabe sammenhæng mellem havnen og bymidten og derved også understøtter by- og handelslivet. Projektet forventes færdigt i slutningen af 2026, og Realdania har bevilget op til 60 mio. kr. hertil.

### Nakskov 2030 (2020-2025)

Nakskov er en gammel købstad og levende industriby. Med byens forbindelse til fjorden, interessen for en mere bæredygtig turisme og en kommende forbindelse til Tyskland via Femern Bælt-forbindelsen får Nakskov fremadrettet nogle helt nye muligheder. Realdania er med Lolland Kommune og A.P. Møller Fonden, og i samarbejde med lokale ildsjæle og investorer, gået sammen om at bygge videre på de potentialer, der findes i Nakskov. Målet er en langsigtet positiv udvikling i Nakskov, som skal være en levende og attraktiv by for både borgere, besøgende og erhvervsdrivende. Projektet er vigtigt – ikke bare for Nakskov og Lolland. Ambitionen er også, at det kan skabe ny viden om byudvikling i de traditionelle købstæder over hele landet. Nakskov 2030 handler om at styrke byen og området gennem en flerstrengt indsats. Kvaliteterne i den historiske købstad skal styrkes, havnearealerne skal aktiveres som et nyt byrum, og Hestehoved skal fortsat udvikles som et rekreativt område for borgere og besøgende. Realdania har støttet Nakskov 2030 med op til 50 mio. kr. Nakskov Bymidtefond, som er en indsats under Nakskov 2030, giver økonomisk støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige eller fredede ejendomme i Nakskov bymidte. Realdania har finansieret Nakskov Bymidtefond med op til 21 mio. kr., og der er ved udgangen af 2022 givet støtte til over 75 projekter og over 40 istandsættelsesprojekter.



## Filantropisk mål: Fremme bæredygtige byer

Vi vil medvirke til udviklingen af mere bæredygtige byer, så de bliver en attraktiv ramme for menneskers liv og trivsel.

### Flodlejet i Randers (2022-2026)

Randers er Danmarks eneste større flodby, hvor mødet mellem by, natur og vand giver nogle helt særlige udfordringer og muligheder. Randers Kommune har over de sidste 11 år gennemført et stort planarbejde, der har resulteret i en strategisk udviklingsplan. Udviklingsplanen bygger videre på Randers' historiske relation til Gudenåen og skaber en bystruktur, hvor vandet er det centrale samlingspunkt. Klimatilpasning og byudvikling tænkes sammen på flere måder bl.a. i et nyt byrum kaldet Flodlejet, som skal være åbningstræk for realiseringen af udviklingsplanen. Ambitionen med Flodlejet er at skabe en ny plads med adgang til vandet og rekreative muligheder i relation til den større klimasikringsindsats kaldet Klimabåndet. Klimabåndet skal i fremtiden beskytte byen mod stormflod og oversvømmelse med en grøn, sammenhængende højvandsikring. Flodlejet skal være et eksempelprojekt, der viser, hvordan en by kan reducere risikoen for oversvømmelser, samtidig med at forbindelsen til vand og natur styrkes. Realdania støtter realiseringen af det nye byrum med op til 35 mio. kr.

### Realdanias Bymidtepulje (2022-2027)

Mange bymidter i mindre og mellemstore byer står over for en omstilling, hvor der skal tænkes i nye baner for at sikre et levende, attraktivt og meningsfuldt bymiljø, der kan være fikspunkt for handel, kultur og lokalt fællesskab. I indsatsen Realdanias Bymidtepulje er der fokus på at fastholde og udvikle bylivet i byer med 4.000-20.000 indbyggere, så der også fremover vil være mennesker og udvikling i byerne til gavn for hverdagslivet. Indsatsen består af en åben pulje, der støtter realiseringen af eksempelprojekter med strategisk betydning for den lokale bymidte, og af et vidensspor, der samler og formidler data og nyttig viden om bymidternes rammevilkår, lokale styrkepositioner og udfordringer samt virkemidler til positiv udvikling. Indsatsen er planlagt til at løbe frem til 2027, og Realdania har afsat op til 100 mio. kr. hertil.

### DK2020 – byernes klimainsats (2019-2023)

Byerne er afgørende i klimakampen. Gennem deltagelse i internationale netværk og samarbejder

sætter Realdania fokus på byernes rolle i forebyggelsen af yderligere klimaforandringer. Realdania understøtter det internationale bynetværk C40, og med indsatsen DK2020 – klimaplaner for hele Danmark – bringer vi viden og erfaringer fra de største byer i verden hjem til Danmark. DK2020 bidrager til kommunernes indsats for at opfylde Parisaftalen på kommunalt niveau og understøtter sparring og samarbejde mellem danske kommuner på klimaområdet. 95 danske kommuner er en del af DK2020-projektet, og med Københavns Kommune som C40-medlem følger i alt 96 kommuner således i fodsporene på de mest klimaambitøse byer i verden. DK2020 gennemføres i et partnerskab med KL og landets fem regioner. Danmarks grønne tænketank CONCITO har rollen som overordnet projektsekretariat og videnspartner i DK2020 sammen med C40. Ved udgangen af 2022 havde 53 danske kommuner godkendte DK2020 klimahandlingsplaner. De resterende kommuner forventes at være i mål med godkendte handlingsplaner med udgangen af 2023.

### Plan 22+ (2021-2026)

Realdania har indgået et partnerskab med Bolig- og Planstyrelsen (fra den 15. december 2022 ressortoverført til Kirkeministeriet) om indsatsen Plan22+. Indsatsen skal over en femårig periode støtte kommunerne i det kommende kommunale planarbejde og samtidig opbygge viden, redskaber og kompetencer i kommunernes planafdelinger til at sikre en klimaorienteret og ikke mindst helhedsorienteret planlægning. Indsatsen skal således vise, hvordan planlægning kan bidrage til den grønne omstilling, samtidig med at der sikres rammer for at udvikle byer med velfungerende bymiljøer og høj livskvalitet for mennesker. Indsatsen implementeres af et sekretariat forankret i Dansk Byplanlaboratorium, og en række væsentlige interessenter, herunder KL, tilknyttes udviklingsprojektet. Ultimo 2022 åbnede Realdania for den første ansøgningsrunde, hvor kommuner havde mulighed for at søge om støtte til pilotprojekter, som kan udvikle nye redskaber og metoder i planlægningen, der kan styrke den fysiske planlægnings rolle i den grønne omstilling og medvirke til at sikre kvalitet og helhedssyn i udviklingen. Det er målet, at pilotprojekterne skal kunne udvikle det faglige grundlag for at vurdere, prioritere og diskutere, hvordan hensynet til reduktion af drivhusgasser skal indgå og afvejes med andre interesser i den fysiske planlægning. Indsatsen løber frem til 2026, og Realdania har bevilget op til 38 mio. kr. til den samlede Plan22+-indsats.



## Filantropisk mål: Fremme nye rammer for fællesskaber

Vi vil styrke de fysiske rammer for fælles mødesteder, der fremmer sociale relationer og inkluderende og ligeværdige fællesskaber.

### Street Lab i Hillerød (2022-2024)

I Hillerød har man længe haft et ønske om et sted, hvor byens børn og unge uanset forudsætninger kunne udfolde sig. Og det er netop formålet med multiparken Street-Lab, der nu skal realiseres. Byggeriet skal være et laboratorium for gadeidræt, men vil også have et potentiale til at skabe fællesskab, trivsel og kultur. Street-Lab beror på det brugerdrevne aktive fællesskab. Stedet bliver derfor et mødested organiseret på de unges præmisser, hvor de kan vokse med frihed under ansvar. Det nye Street-Lab vil på den måde bidrage til et godt og inkluderende ungeliv i kommunen. Huset bliver opført i bæredygtige materialer og efter cirkulære byggeprincipper. Det betyder, at en del af byggematerialerne er genbrug, og at byggeriet i fremtiden kan skilles ad og på den måde genbruges på ny. Udover bæredygtighed bliver der i udformningen af det nye Street Lab lagt særlig vægt på inklusion og aktive fællesskaber. Projektet forventes indviet i 2024, og Realdania har bevilget op til 9 mio. kr. hertil.

### Købmandsbutik på Strynø (2022-2024)

Strynø ligger i det Sydfynske Øhav og har godt 200 faste beboere. Købmandsbutikken på Strynø er – som på mange andre småøer – meget mere end en dagligvarebutik. Den udgør sammen med færgen, skolen og daginstitutionen øens livsnerve og er med til at sikre lokalsamfundets overlevelse. Strynø Købmandsforening er en lokalt forankret, almennyttig, ikke-kommerciel andelsforening, hvis formål er at sikre helårsdriften af en dagligvarebutik på Strynø. Realdania har i 2022 bevilget op til 4,5 mio. kr. til opførelsen af en ny, tidssvarende købmandsbutik i det bevaringsværdige kulturmiljø i Strynø By. Projektet forventes færdigt i 2024.

### Mødested i Tarup-Davinde (2021-2023)

Årligt har naturområdet Tarup-Davinde øst for Odense ca. 80.000 besøgende. I takt med at interessen for området er steget markant, har de mange forskellige brugergrupper efterspurgt bedre faciliteter. For at imødekomme de forskellige behov og det stigende ønske om et aktivt udeliv støtter Realdania etableringen af et fælles mødested med op til 2,5 mio. kr. I naturområdet ligger en nedlagt landejendom, der nu skal transformeres til et mødested, der dyrker overgangene imellem inde og ude. Bygningen skal både bestå af en uopvarmet del med blandt andet et fortællerum med åbent ildsted, et naturlaboratorium og grejbank og et mindre opvarmet område med bl.a. toiletter og en vandrestue, hvor de besøgende kan få varmen uanset årstid. Stedet skal informere og invitere til brug af naturområdet og samtidig facilitere mødet og dialogen mellem brugerne, nye som gamle, så der skabes nye fællesskaber. Projektet forventes færdigt i 2023.

### Kampagnen Underværker (2021-2023) og Realdania Genbesøg, Når ildsjæle bygger

Formålet med Underværker er at støtte ildsjæle, der arbejder med det byggede miljø til gavn for lokalsamfundet. Gennem kampagnen ønsker vi at realisere ildsjælernes gode idéer. Kampagnen kan gøre den lokale og gode idé, der knytter sig til det byggede miljø, til virkelighed. Ved udgangen af 2022 havde ca. 320 projekter over hele landet fået støtte fra Underværker-kampagnen, heraf 17 i 2022. I 2023 forventes yderligere 18-20 Underværker-projekter at få støtte. I 2020 lancerede Realdania evalueringsindsatsen Realdania Genbesøg, hvor fysiske projekter, der har fået støtte fra Realdania, genbesøges for at indsamle erfaringer og opnå læring. I 2022 blev Genbesøg-analysen Når ildsjæle bygger præsenteret. Her er 109 ildsjæleprojekter, herunder et stort antal Underværker-projekter, genbesøgt minimum fem år efter indvielsen, og de relevante erfaringer og læring er indsamlet, analyseret og publiceret. Analysen viser bl.a., at fire ud af fem projekter trives og fungerer fem år efter indvielsen, og den peger

både på nogle af de karakteristika, der er ved de projekter, der lykkes, og på omstændigheder, der gør det sværere at få projekterne gennemført og blive en succes på den lange bane. Konklusionerne fra analysen bliver brugt i det fortsatte arbejde med at udvikle Underværker-kampagnen og i andre relevante indsatser og projekter, hvor Realdania støtter ildsjæleprojekter.

#### **Halkær Kro, Mad- og Kulturhus (2020-2023)**

Halkær Kro, Mad- og Kulturhus i Aalborg Kommune skal skabe fællesskab og oplevelser omkring den lokale, økologiske madkultur. Halkær Kro blev købt af otte familier i 1992 og er siden blevet drevet som en selvejende institution af frivillige kræfter. Det anerkendte spillested har med tiden også udviklet sig til et økologisk spisehus, der som det første i Danmark opnåede det økologiske guldspisemærke. Med støtte fra bl.a. Realdania bliver rammerne nu udbygget og gjort tidssvarende, således at Halkær Kro, Mad- og Kulturhus bliver et levende mødested for alle generationer og samtidig kan udgøre et regionalt forankret fyrtårn for udvikling af økologisk madkultur og stærke fællesskaber. De fornyede fysiske rammer kommer derfor til at understøtte aktiviteter som bl.a. fødevareinnovation, madværksteder, fællesspisninger, musikarrangementer og meget mere. Projektet omfatter desuden en større energirenovering, som vil bidrage positivt til både den klimamæssige og driftsmæssige bæredygtighed. Realdania har bevilget op til 6 mio. kr. til projektet, og det forventes, at projektet står færdigt i 2023.





## Filantropisk mål: Fremme bedre boligmiljøer

Vi vil fremme bedre boliger og boligmiljøer gennem udvikling af eksisterende og nye boformer, bedre fysiske rammer og formidling af viden om boligforhold.

### At Bo i Ro (2021-2024)

Egedal i Odsherred er et behandlingssted for anbragte unge med alvorlige psykiske udfordringer. Realdania har støttet opførelsen af tre små boliger og et fælleshus, der skal skabe rolige rammer for de unge, mens de er i behandling. Både de unge og de ansatte har været involveret i designprocessen, hvilket bl.a. har resulteret i særlige sovealkover, siddevinduer og indtrukne verandaer, som nogle af de virkemidler, der skal være med til at skabe trygge rum. Alle vigtige detaljer, der skal give den unge bedre muligheder for at vælge fællesskabet til og indgå i behandlingen. Til projektet er der knyttet et forskerteam, der vil indsamle data og interviewe både de unge og behandlingspersonale, før og efter projektet er taget i brug, med henblik på at evaluere projektets virkning og skaleringspotentiale. Realdania har bevilget op til 6 mio. kr. til projektet. Selve byggeriet forventes at stå færdigt i 2023, mens forskningsprojektet forventes færdigt i 2024.

### Bo trygt! (2018-2026)

Bo trygt! er en indsats skabt af TrygFonden og Realdania i samarbejde med Videncentret Bolius og Det Kriminalpræventive Råd. Indbrud i eget hjem er noget af det, der påvirker danskernes tryghed allermost i negativ retning, hvilket går ud over den enkeltes livskvalitet. Indsatsen har fokus på, hvad den enkelte kan gøre for at forebygge indbrud i sit hjem, f.eks. sammen med sine naboer. Indsatsens formål er at skabe en forandring i den måde, hvorpå boligvarterer planlægges og nye huse bygges, men også at sikre vores eksisterende huse, så vi kan sænke indbrudstallet yderligere og øge trygheden i relation til indbrud. I 2022 besluttede Realdania at bevilge yderligere op til 17,5 mio. kr. til Bo trygt! og dermed forlænge partnerskabet med TrygFonden om indsatsen yderligere fire år frem til 2026. Der er stor opbakning hos politiet, Det Kriminalpræventive Råd, Justitsministeriet og i flere og flere indbrudsramte kommuner for at arbejde helhedsorienteret sammen. I 2023 vil der blive arbejdet målrettet på

at forankre Bo trygt!-arbejdsmetoder hos politi og i kommuner samt at få lagt de første byggesten til et register med stjålne genstande, som vurderes at have stor betydning for afsætning af tyvekoster.

### Unge i hjemløshed (2019-2024)

Trods fald i tallet for hjemløshed i Danmark er hver tredje i hjemløshed stadigvæk en ung person mellem 18 og 29 år, og det kan have livsvarige konsekvenser for de unge. Realdania støtter derfor op om kampen mod hjemløshed ved at afsætte midler til at støtte eksempelprojekter, der kan udvide udbuddet af betalelige boliger målrettet unge i hjemløshed og øge erfaringen og viden om, hvordan de fysiske rammer kan understøtte kampen mod hjemløshed. Evalueringerne er meget positive og rummer ny viden og vigtige erfaringer. Initiativet tager afsæt i den såkaldte housing first-tilgang og sker i samarbejde med kommunale, almene og private parter. De første eksempelprojekter omfattede etablering af ungdomsboliger i det tidligere patienthotel ved det gamle amtssygehus i Aarhus – UK Home. Der er desuden udviklet et værdiprogram for et alment housing first-ungdomsboligbyggeri i Carlsberg Byen, hvor byggeriet går i gang i 2023 med fokus på at realisere og høste erfaringer med fire nye designanbefalinger. I samarbejde med private boligaktører og Hjem til Alle Alliancen er et særskilt arbejde igangsat for at afsøge konkrete ideer og potentialer i den private boligmasse. I 2023 gennemføres yderligere evalueringer og analyser, der skal øge den fælles viden om problematikken med unge i hjemløshed. Realdania har bevilget i alt op til 30 mio. kr. til kampagnen Unge i hjemløshed.





## Filantropisk mål: Fremme en levende bygningskultur

Vi vil bidrage til en levende bygningskultur gennem gode eksempler inden for arkitektur, bevaring og udvikling af bygningsarven og engagerende formidling af viden om bygningskulturen.

### Restaurering af Børsen (2022-2029)

Børsbygningen i København er opført af Christian IV og stod færdig i 1624. Siden har bygningen undergået en del forandringer og er løbende blevet restaureret og vedligeholdt af skiftende ejere. I dag er bygningens facader imidlertid så slidte, at en restaureringsindsats er nødvendig, hvis Børsen som enestående nationalt klenodie skal bevares for eftertiden. Restaureringen er alene udvendig og består af tre hoveddele: et nyt kobbertag på hele bygningen, udskiftning af facadens mursten og restaurering af bygningens omfattende sandstensudsmykninger. Udover ønsket om at bevare Børsbygningen og styrke både den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, vil der også blive arbejdet bevidst med at gøre det omfattende projekt til en del af arbejdet for at bevare traditionelt bygningshåndværk. Den håndværksmæssige proces vil desuden danne grundlag for en større formidlingsindsats. Det vil ske bl.a. ved at opstille et arbejdende værksted ved Børsen, så forbipasserende kan kigge ind gennem store vinduer og følge arbejdet. Realdania har bevilget op til 25 mio. kr. til projektet.

### Bygningskultur og klima (2021-2026)

Realdania har bevilget op til 35 mio. kr. til indsatsen Bygningskultur og klima, der skal skabe viden om, hvordan bevaring, fornyelse og energioptimering af vores modernistiske etageboligbygninger fra 1930-74 kan bidrage til at reducere klimabelastningen, uden at vi går på kompromis med de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, der skaber lokal stolthed og fællesskab. Der er indtil nu indsamlet viden og udviklet værktøjer baseret på den seneste internationale og nationale forskning samt praksisnære erfaringer med klimaberegninger, bevaringsværdier, indeklimate og totaløkonomi. Fra 2023 vil Realdania samarbejde med bygningsejere og kommuner over hele landet om en række eksempelprojekter, der skal udvikle, afprøve og evaluere forskellige renoveringsstrategier af bygninger med særlige kvaliteter.

### Vores Kvarter (2019-2025)

Indsatsen Vores Kvarter skal skabe ny viden og gode byggede eksempler på, at kvarterer, der har en særlig karakter – kulturelt, historisk og arkitektonisk – kan bevares, fornyes og fungere som en bæredygtig ramme om hverdagslivet. Mange områder med bevaringsværdige bygninger er udpeget af kommunerne, men det er vigtigt, at områderne ikke blot beskyttes, de skal også udvikles. I indsatsen etableres et samarbejde med kommuner, borgere og lokale kulturhistoriske museer om at udarbejde bevarende udviklingsplaner, der kan sikre, at områdets kvaliteter fastholdes, og at området ses som en del af byens udvikling. Vores Kvarter er startet med tre pilotprojekter i byerne Assens, Nexø og Vejle. I 2022 er der i pilotprojekterne gennemført en analysefase, hvor borgernes vurdering af områdets værdier og udfordringer er kortlagt og kombineret med lokale politiske målsætninger. Resultaterne af analysefasen er i 2022 offentliggjort i et antal rapporter. I pilotprojekterne pågår der ind i 2023 en dialogfase, hvor det afklares, hvilke fysiske projekter, der er interesse i og vilje til at gennemføre. Pilotprojekterne skal danne fundament for udvikling af en større indsats, hvor lokalmiljøer med en særlig karakter – fra hele Danmark – kan få støtte til at gennemføre mindre realiseringsprojekter. Realdania har bevilget op til 100 mio. til kampagnen Vores Kvarter.

### REGAN Vest (2019-2023)

Den historiske koldkrigsbunker REGAN Vest, der ligger i Rold Skov syd for Aalborg, åbnes for offentligheden. Et nyt besøgscenter ved indgangen til atombunkeren skal formidle historien om danskerne under Den Kolde Krig forud for besøget i den underjordiske bunker REGAN Vest, som blev opført i al hemmelighed i årene 1963-1968. Atombunkeren havde til formål at huse både kongehus, regering og forsvar i tilfælde af en tredje verdenskrig, og den har stået klar til netop det indtil 2012, hvor anlægget blev taget ud af beredskabet. I 2014 valgte Slots- og Kulturstyrelsen at frede anlægget, som i dag står komplet med alt originalt interiør. I 2019 blev projektet igangsat, og fra 2020 har såvel en restaurering som en minutiøs registrering af alle artefakter og detaljer i bunkeranlægget været i gang. Byggeriet af den nye formidlingsbygning blev påbegyndt i 2021. REGAN Vest åbnede for offentligheden i februar 2023. Realdania har bevilget op til 30 mio. kr. til projektet.



## Filantropisk mål: Fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri

Vi vil udvikle, demonstrere og formidle innovative løsninger i byggeriet med det formål at skabe en mere effektiv og værdiskabende byggesektor og mere miljørigtige og sunde bygninger som rammen om vores hverdag.

### Boligbyggeri fra 4 til 1 planet (2022-2026)

Danmark forbruger fire gange mere end vores andel af jordens samlede ressourcer. Det skal der laves om på med fokus på en af de sektorer, der står for en stor del af vores samlede udledning af CO<sub>2</sub> og andre drivhusgasser – nemlig byggeriet. Med projektet Boligbyggeri fra 4 til 1 planet vil Realdania i partnerskab med VILLUM FONDEN inspirere, udfordre og samarbejde med materialeproducenter, designere, entreprenører og bygherrer og ved fælles hjælp udvikle boliger med en markant lavere udledning af CO<sub>2</sub> og andre drivhusgasser. Målet er at udvikle løsninger og opføre eksempler på sunde og attraktive boliger, som reducerer det samlede klimaaftryk fra vugge til grav fra nyt boligbyggeri i Danmark med 75% inden 2030. Realdania har bevilget op til 30 mio. kr. til indsatsen.

### Udviklingen af biogene byggematerialer (2022-2024)

Byggeriet og vores bygninger står for en stor del af den samlede udledning af drivhusgasser. Hvis Danmark skal reducere betydeligt i CO<sub>2</sub>-udledningen og imødegå knapheden på ressourcer, er det afgørende, at der både arbejdes med at nedbringe de velkendte materialers klimaaftryk og øge genbruget. Det er også nødvendigt at gå nye veje og udvikle helt nye, alternative byggematerialer. Det er baggrunden for en ny indsats, der skal bidrage til at fremme udviklingen af biogene byggematerialer af lokal, dansk oprindelse, f.eks. ålegræs, hamp og halm. Indsatsen bygger oven på den Realdania-støttede grøn bog om biogene byggematerialers anvendelse i byggeriet, der peger på, at der allerede i dag er en række tilgængelige ressourcer i Danmark og et stort potentiale for en produktion af biogene materialer fra skovbrug, landbrug og marine miljøer. Realdania har bevilget op til 26 mio. kr. til projektet.

### Markedsføringskonsortium for dansk kreativitet – Creative Denmark (2019-2026)

De kreative erhverv, såsom mode, møbel, interiør, film, musik, spil, arkitektur og design, står for næsten 9% af Danmarks samlede eksport. Det gør dem til meget vigtige eksporterhverv, som desuden er vokset betydeligt de senere år. Siden 2012 har de kreative erhverv haft en årlig eksportvækst på 6,6%. Den tendens ønsker regeringen og samarbejdspartnerne Dansk Industri, Dansk Erhverv og Realdania at styrke ved bl.a. at skabe en stærkere international fortælling om Danmark som hjemstavn for kreativitet. Parterne stiftede derfor i 2020 markedsføringskonsortiet Creative Denmark, der står for en koordineret markedsføring af dansk kreativitet. Parterne bag konsortiet så BLOX som et kreativt fyrtårn med potentiale for at skabe en stærk destination for internationale kunder og partnere, hvorfor markedsføringskonsortiet har til huse her. Creative Denmark har udviklet en fælles fortælling om det danske, kreative DNA og formidler den over for udenlandske delegationer, som er interesserede i danske, kreative produkter og services. Creative Denmark udgiver løbende såkaldte white papers, bl.a. om bæredygtigt byggeri og byer samt om det cirkulære samfund, som styrker billedet af Danmark som frontløber på den bæredygtige dagsorden. I januar 2023 åbnede Creative Denmark deres eget besøgscenter House of Creative Denmark i BLOX. Realdania har bevilget op til 10 mio. kr. til projektet.

### ConTech Lab (2022-2024)

En øget digitalisering af byggeriets virksomheder og processer kan bidrage til at skabe et mere effektivt, bæredygtigt og værdiskabende byggeri. For at udnytte dette potentiale er Realdania indgået i et samarbejde med Industriens Fond om at støtte et ConTech Lab, der drives af Molio i samarbejde med en række af byggeriets innovative virksomheder og vidensinstitutioner. ConTech Lab er et laboratorium for udvikling og afprøvning af nye digitale værktøjer og med fokus på at løse praksisnære problemstillinger og anviser metoder til at skabe mere bæredygtighed i byggeriet. ConTech Lab involverer hele byggeriets værdikæde og understøtter i særlig grad en øget digitalisering i byggeriets mange små og mellemstore virksomheder. I 2022 har der i samarbejde med innovative virksomheder og bygherrer

været særligt fokus på at igangsætte en række afprøvninger af digitale løsninger i konkrete byggeprojekter. Bl.a. arbejdes med værktøjer til digitale byggemøder, til LCA-beregninger og til minimering af spild på byggepladsen. Erfaringerne fra afprøvningerne bliver dokumenteret og formidlet til hele byggebranchen. Endvidere har ConTech Lab hjulpet flere små og mellemstore virksomheder med at implementere digitale værktøjer og arbejdsgange. Realdania har bevilget op til 15 mio. kr. til projektet.

#### **MiniCO2 Etagehus TEGL (2022-2024)**

Realdania By & Byg har igangsat en serie af udviklingsbyggerier i Kanalbyen i Fredericia, som skal bidrage til udvikling af nye løsninger og ny viden for at sikre den grønne omstilling af byggeriet. Første udviklingsbyggeri blev igangsat i 2019 og har særligt fokus på, hvordan CO<sub>2</sub>-aftrykket for et etagebyggeri kan reduceres ved at bruge træ i så mange af byggeriets konstruktioner og dele som muligt. Der er i 2022 bevilget midler til endnu et udviklingsbyggeri i Kanalbyen, nu med særligt fokus på tegl. Der er bevilget op til 19,65 mio. kr. til projektet, hvoraf de 7,65 mio. kr. udgør det filantropiske uddelings-element. Det nye udviklingsbyggeri opføres som et monomaterielt etagehus – dvs. tegl benyttes som materiale i så mange af etagebyggeriets dele som muligt. Udviklingsbyggeriet vil blive grundigt dokumenteret med henblik på erfaringsopsamling og formidling til hele byggebranchen. Dokumentationen vil blandt andet omfatte levetidsberegninger, ligesom tegl som materiale vil blive vurderet ud fra en række kvalitetsparametre som for eksempel konstruktion, arkitektur, indeklima, fleksibilitet, tilgængelighed af ressourcer og byggetid.

#### **Skolernes indeklima 2.0 (2020-2024)**

Dårligt indeklima påvirker børns indlæringsevne, sundhed og trivsel, og i mange af landets skoler er indeklimaet udfordret. Skolernes indeklima kan ikke løftes gennem et quickfix, men kræver en langsigtet strategisk tilgang, hvor der bl.a. skal etableres et overblik over indeklimatilstanden på skolerne, og hvor indeklimaet skal prioriteres. Kampagnen Skolernes indeklima 2.0 bygger videre på tidligere indsatser, der blev igangsat i 2016. Fokus for Skolernes indeklima 2.0 er at understøtte, at kommunerne får de nødvendige redskaber i

hånden, så de kan prioritere skolernes indeklima. Det sker både gennem viden, gennem en strategisk tilgang til arbejdet med indeklima, og ved at se på finansieringsmodeller til at løfte indeklimaet i skolerne. I 2019 fik 12 kommuner støtte fra Realdania til at udvikle strategiske indeklimaplaner. I april 2022 fik yderligere 11 kommuner støtte til dette arbejde. De 11 kommuner, der er gået i gang med arbejdet i 2022, bygger videre på erfaringer, viden og værktøjer fra de første 12 kommuner, og de afleverer deres planer med udgangen af maj 2023. I 2023 offentliggøres desuden en undersøgelse af tilgængelige finansieringsmodeller til at løfte skolernes indeklima. Resultaterne bliver delt med kommunerne, i tværkommunale netværk og kan forhåbentlig sammen med de strategiske planer være med til at vise en væsentlig del af vejen til at løfte skolernes indeklima. Realdania har afsat op til 20 mio. kr. til indsatsen, der løber frem til 2024.



## 924 projekter

Pr. den 31. december 2022 havde Realdania 924 igangværende projekter.

### Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2022 deltog Realdania i alt i 924 igangværende projekter med samlede bevillinger på 9.177 mio. kr. For at sikre de bedste løsninger samt forankring og ejerskab til projekterne er samarbejde en kerneværdi for Realdania. Det betyder, at

Realdania sjældent og kun i helt særlige tilfælde finansierer projekterne alene. Som det ses nedenfor udgør den samlede projektøkonomi for alle 924 igangværende filantropiske projekter 23.640 mio. kr., og af dette beløb bidrager Realdania således med 9.177 mio. kr.

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Filantropiske projekter	484	7.587	20.281
Filantropiske ejendomsinvesteringer	21	1.590	3.359
<b>Projekter i alt</b>	<b>505</b>	<b>9.177</b>	<b>23.640</b>
Delprojekter*	419	-	-
<b>Igangværende projekter i alt</b>	<b>924</b>	<b>9.177</b>	<b>23.640</b>

\* Delprojekter er projekter, der bliver gennemført under et hovedprojekt (f.eks. et byudviklingsprojekt med flere elementer) eller en kampagne.

### Årets nye projektbevillinger

Der er i 2022 bevilget netto 635 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Der været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger svarende til 553 mio. kr., hvilket hovedsageligt stammer fra lukning af projektet

UN Live Museum. Bortfaldet er indtægtsført i året, og tilgangen af nye projekter og bevillinger er fordelt på nedenstående filantropiske projektyper.

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2022, henvises til realdania.dk.

Nye projekter og bevillinger i 2022	Antal nye projekter	Ny- og merbevillinger, mio. kr.	Samlet projektsum, mio. kr.
Uddelinger i året, udgiftsført	125	1.148	1.742
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-	-553	-
<b>Udgiftsført, netto*</b>	<b>125</b>	<b>595</b>	<b>1.742</b>
Filantropisk investeringselement	5	40	72
<b>Projekter i alt</b>	<b>130</b>	<b>635</b>	<b>1.814</b>
Delprojekter**	79	-	-
<b>I alt tilgang</b>	<b>209</b>	<b>635</b>	<b>1.814</b>

\* Uddelinger netto består af årets reelle uddelinger fratrukket udnyttede restbeløb fra tidligere års uddelinger (bortfald). Bortfald kan også opstå, såfremt en bevillingsmodtager meddeler, at et projekt mod forventning alligevel ikke kan realiseres.

\*\* Delprojekter er projekter, der bliver gennemført under et hovedprojekt (f.eks. et byudviklingsprojekt med flere elementer) eller en kampagne.

### Årets afsluttede projekter

For Realdania er et projekt afsluttet, når det er gennemført og der foreligger et godkendt projektreknskab. Som led i afslutningen af relevante projekter gennemføres en evaluering med sigte på erfaringsopsamling og kvalificering af fremtidige projekter.

I 2022 er der afsluttet 160 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 105 delprojekter som del af en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2022 afsluttet 265 projekter.

## Udvikling i bevillinger

Realdanias samlede bevillinger fordelt på uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer har de sidste 10 år udviklet sig på følgende måde:

Bevillinger opgjort pr. år, mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Bevilgede uddelinger i året	1.116	1.000	921	1.263	537	1.022	879	839	911	784
<b>Filantropiske ejendomsinvesteringer i året</b>										
Uddelingselement	32	36	19	28	26	37	55	0	20	66
Investeringsselement	40	35	56	42	19	27	52	34	29	15
<b>Bevillinger i året</b>	<b>1.188</b>	<b>1.071</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>	<b>582</b>	<b>1.086</b>	<b>986</b>	<b>873</b>	<b>960</b>	<b>865</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-553	-11	-341	-54	-30	-74	-128	-78	-93	-16
<b>Netto</b>	<b>635</b>	<b>1.060</b>	<b>655</b>	<b>1.279</b>	<b>552</b>	<b>1.012</b>	<b>858</b>	<b>795</b>	<b>867</b>	<b>849</b>

## Ansøgninger

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

- Uopfordrede, almindelige ansøgninger, der modtages via ansøgningskema på realdania.dk
- Ansøgninger eller idéforslag i forbindelse med konkrete kampagner og tilsvarende
- Øvrige henvendelser

Af uopfordrede, almindelige ansøgninger er der i 2022 modtaget 273 mod 343 i 2021. Dette antal ligger lidt under gennemsnittet for de seneste fem år og skyldes formentlig COVID-19-situationen.

Af ansøgninger under kampagner er der i 2022 modtaget 410 mod 339 året før. Der var i 2022 syv kampagneinvitationer. Det er det samme antal som i 2021.

Der er i alt modtaget 271 ansøgninger under RESPOND-indsatsen i 2022, heraf ni ansøgninger til puljen vedrørende markedsorienterede løsninger og 262 ansøgninger til puljen vedrørende civilsamfundsløsninger.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. skønnes at have været lidt over

600 i 2022, hvilket er samme niveau som sidste år. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at der på Realdanias hjemmeside lægges op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte Realdania om projektidéer.

### Færdigbehandlede uopfordrede, almindelige ansøgninger

Af de 273 uopfordrede, almindelige ansøgninger modtaget via ansøgningsmodulet på realdania.dk i 2022 er 225 færdigbehandlet. Disse er fordelt på 97 bevillinger og 117 afslag. Derudover er 11 ansøgninger henlagt efter aftale med ansøger, herunder trukket tilbage af ansøger. Dette giver samlet en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 43%. Bevillingsprocenten er i gennemsnit over de seneste fem år 36%.

Alle ansøgninger får en grundig og faglig behandling, som resulterer i, at en samlet direktion eller bestyrelsen træffer beslutning om bevilling eller afslag. Bevillingsindstillinger på projekter af særlig størrelse og karakter forelægger direktionen altid til bestyrelsens beslutning. Beslutninger om bevillinger kan i helt særlige og projektmæssige sammenhænge uddelegeres, og i sådanne tilfælde vil Realdania altid være repræsenteret med beslutningskompetence.



## 265 afsluttede projekter

I 2022 har Realdania afsluttet i alt 265 projekter.

Antal modtagne ansøgninger pr. år	2022	2021	2020	2019	2018
Uopfordrede, almindelige ansøgninger	273	343	403	406	415
Kampagneansøgninger inkl. RESPOND-indsatsen	410	339	286	402	273

# Risici

Realdania er eksponeret for finansielle risici, risici som følge af fejl og svig [operationelle risici], omdømmemæssige risici og i mindre grad for politiske risici. Alle væsentlige risici vurderes løbende, og procedurer og interne kontroller justeres, såfremt nye risici identificeres.

Alle væsentlige beslutninger inden for foreningens virke, herunder de filantropiske og de kommercielle aktiviteter, foretages på bestyrelsesniveau, hvor beslutningsgrundlaget er gennemarbejdet og begrundet i indstillinger fra direktionen. Direktionen varetager den daglige ledelse.

Risici kan opdeles i følgende hovedgrupper:

- Finansielle risici
- Operationelle risici i filantropiske projekter
- Øvrige operationelle risici
- Omdømmemæssige risici
- Politiske risici

## Finansielle risici

Investeringsstrategien skal sikre, at den kommercielle investeringsformue skaber det bedst mulige risikojusterede afkast. Realdania påtager sig markedsrisiko som led i investeringsaktiviteterne. Markedsrisikoen skal være i balance med Realdanias profil som langsigtet investor. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2022 findes i koncernregnskabets note 18.

I investeringsstrategien er der rammer for den maksimale markedsrisiko, som investeringsformuen kan påtage sig, og som vi kalder Realdanias strategiske risikotolerance. Den udtrykker den forventede langsigtede markedsrisiko, hvis investeringsformuen udelukkende var investeret i globale aktier [MSCI World].

Strategien tager udgangspunkt i anerkendt markedspraksis og skaber rammerne for en risikotilgang til investeringerne, hvor investeringsbeslutningerne hviler på et solidt datafundament og underbygges af faste processer og grundige analyser af investeringernes risikoprofil og med klare mål og rammer for værdiskabelsen.

Der er i strategien for den kommercielle investeringsformue betydeligt fokus på risikostyring og på sammenhængen mellem investeringsformuens markedsrisiko og det forventede afkast, herunder rammer for fordeling på hovedaktivklasserne, brug af investeringsprodukter m.v. Investeringsformuen indeholder betydelig eksponering til udviklingen i globale aktier, idet strategien på lang sigt er at skabe et afkast på niveau med globale aktier og

samtidig yde beskyttelse af egenkapitalen. Som følge heraf forventes investeringsstrategien på lang sigt at medføre et afkastmønster, hvor investeringsformuens afkast forventes at være på niveau med eller lidt lavere end globale aktier i perioder med stigende aktiemarkeder, mens investeringsformuens afkast forventes at være højere end afkastet på globale aktier i perioder med uændrede eller faldende aktiemarkeder.

De finansielle risici bliver vurderet og løbende drøftet i henholdsvis direktionen, investeringskomitèen og bestyrelsen. Alle kommercielle investeringer følges tæt af investeringsprofessionelle.

## Operationelle risici i filantropiske projekter

Alle større filantropiske projekter følges af erfarne og kvalificerede interne projektledere, der afrapporterer udviklingen til direktionen. Ved større projekter, hvor Realdania har påtaget sig en styrende rolle, indsætter Realdania typisk sine egne repræsentanter i projektorganisationen. Organiseringen sker i disse situationer typisk i form af enten repræsentation fra Realdania eller ved ekstern deltagelse udpeget af Realdania i projektets bestyrelse eller styregruppe. Fælles for denne organisationsform og repræsentation er, at der dels sikres de rette kompetencer, dels sikres en hensigtsmæssig rapportering til ledelsen i Realdania eller i et af Realdanias datterselskaber.

## Øvrige operationelle risici

Der er faste procedurer for tegningsregler, beføjelser og fuldmagter, som organisationen styrer efter, herunder hvem der kan indgå aftaler, beløbsgrænser m.v. De væsentligste elementer i afdækningen af de operationelle risici er – udover at sikre de rigtige kvalifikationer og passende ressourcer i bemandingen i ledelse og medarbejderstab – at procedurerne er hensigtsmæssige og tilstrækkelige, og at de følges i praksis. Procedurerne bliver tilrettelagt ved hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse, der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner bliver gennemført. Kontrollerne er etableret med det formål at forhindre, opdage og korrigerer eventuelle fejl, uregelmæssigheder og besvigelser. Procedurer og kontroller vurderes årligt af de valgte revisorer i forbindelse med revision af årsrapporten. Foreningen har et stærkt kontrolmiljø, men det er ikke en 100% garanti mod fejl og besvigelser. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger inden for whistleblowerordningen i 2022.

Der bliver løbende foretaget sikkerhedstest af anerkendte IT-sikkerhedsfirmaer og tilpasning i overensstemmelse med modtagne anbefalinger. Mål og retningslinjer for IT-anvendelsen er fastlagt ud fra veldefinerede styrende principper og retningslinjer. Behovet for forretningsmæssig sikkerhed kræver beskyttelse mod både uheld og bevidste forsøg på at opnå uretmæssig adgang til systemer og data. Sikkerhed bliver opnået ved fysisk sikkerhed, dublering af enheder, kontrolsystemer og anvendelse af autorisationsprocedurer i henhold til foreningens IT-sikkerhedspolitik, retningslinjer og underliggende procedurer. Endvidere har Realdania fortsat fuld fokus på overholdelse af GDPR-lovgivningen.

### Omdømmemæssige risici

De væsentligste omdømmemæssige risici er knyttet til manglende legitimitet i forbindelse med filantropiske projekter og kommercielle investeringsaktiviteter. Disse risici bliver reduceret via gennemarbejdede indstillinger, hensigtsmæssige beslutningsprocedurer samt løbende kommunikationsberedskab. Med henblik på at identificere kommercielle investeringer, som kan være eller er i konflikt med Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer, bliver den kommercielle investeringsformue jævnligt screenet. Screeningen bliver udført af en ekstern konsulent og omfatter alle børsnoterede aktier og obligationer. For at understøtte Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer stiller vi krav om, at eksterne kapitalforvaltere, som vi samarbejder med, har tilsluttet sig den FN-understøttede organisation Principles for Responsible Investments (PRI), at kapitalforvalterne har indarbejdet lignende processer for samfundsansvarlige investeringer, eller at de på anden måde kan dokumentere en adfærd i overensstemmelse hermed. Realdania har fokus på at have en ansvarlig holdning til skattebetalinger generelt og i særdeleshed i forbindelse med vores investeringer. Realdania har tidligere tilsluttet sig et fælles skattekodeks for investeringer, som en række pensionselskaber har udarbejdet. Realdanias skattepolitik har siden 2021 været tilgængelig på [realdania.dk](http://realdania.dk).

En anden væsentlig omdømmemæssig risiko er Realdanias samarbejde med aktører, der har eller kan have medvirket til aktiviteter, som ikke er i overensstemmelse med godt samfundsansvar. I Realdania er vi opmærksomme på vores samarbejdspartners adfærd og noterer os medieomtale og andre indikationer på adfærd, som potentielt ikke er i overensstemmelse med godt samfundsansvar. Disse samarbejdspartnere holdes under skærpet opsyn, og direktionen vurderer løbende, hvordan Realdania skal forholde sig til det fremtidige samarbejde med de enkelte samarbejdspartnere.

En tredje væsentlig omdømmemæssig risiko er risikoen for operationelle eller styringsmæssige fejl i eksempelvis større filantropiske projekter. Gennemførelse af f.eks. byggeprojekter er forbundet med en lang række risici, og Realdania arbejder for at reducere disse ved bl.a. at sikre, at alle større projekter bliver fulgt af erfarne projektledere, samt

at der i organiseringen af projekterne i øvrigt stilles krav om, at de rette kompetencer tilknyttes.

### Politiske risici

Realdania er eksponeret for politiske lovindgreb, der kan begrænse virkefeltet inden for aktivitet, formue og beskatningsforhold. Denne risiko har Realdania kun begrænset mulighed for at afdække.

## Regnskabsaflæggelse

Det er bestyrelsens opgave at påse, at direktionen har etableret effektive procedurer til identifikation, overvågning og rapportering af risici og betryggende, interne kontrolprocedurer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. I forbindelse med revisionens forberedende revisionsarbejde gennemgår revisionen procedurer og interne nøglekontroller ud fra en risikomæssig synsvinkel.

Ledelsen foretager regelmæssig vurdering og tilpasning af de interne kontrol- og risikostyringssystemer, herunder en vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen med henblik på at sikre, at regnskabsaflæggelsen sker med høj kvalitet. Ledelsen har særligt fokus på de regnskabsposter, hvor skøn og vurderinger kan have væsentlig indflydelse på værdien af aktiver og forpligtelser. Disse regnskabsposter er nærmere beskrevet i Anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste elementer i regnskabsaflæggelsesprocessen er, udover at sikre passende kvalifikationer i bemanningen af økonomifunktionen, at procedurerne for regnskabsaflæggelsen er betryggende og hensigtsmæssige, herunder ved løbende at overvåge overholdelse af relevant lovgivning m.v. Processen tilrettelægges gennem året ved hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner registreres i Realdanias bogholderi. Kontrollerne er etableret med det formål at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl og uregelmæssigheder i rapporteringen, men er ingen garanti mod fejl.

Bestyrelsen behandler udkast til koncernregnskab og årsregnskab med henblik på endelig behandling og godkendelse. På disse møder drøftes bl.a. følgende emner jf. Anbefalinger for god Selskabsledelse:

- Regnskabspraksis på de væsentligste områder
- Væsentlige regnskabsmæssige skøn
- Transaktioner med nærtstående parter
- Usikkerhed og risici

Bestyrelsen træder samlet i session som revisionskomité i forbindelse med behandling og forberedelse af årsrapporten, hvor også den valgte eksterne revision deltager.



# Samfundsansvar<sup>1</sup>

## 22,4 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 22,4 mia. kr.

I samme periode har vi betalt 5,6 mia. kr. i selskabsskat.

Realdanias ambition er at anvende foreningens samlede ressourcer til at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø, og foreningen har som samfundsaktør inden for det byggede miljø en væsentlig mulighed for at bidrage til udvikling af løsninger på flere af de store udfordringer i samfundet. Realdania lægger derfor vægt på kontinuerligt at videreudvikle sin rolle som aktiv partner i samfundet og i det byggede miljø.

Realdania bidrager seriøst og målrettet med at udvide samfundsansvar i takt med samfundsudviklingen, og har såvel et fokus på, som en ambition om, hele tiden både at opnå viden og læring og om at udvikle vores bidrag i retning af konkrete handlinger. Realdanias arbejde med aktuelle samfundsudfordringer og med at integrere økonomiske, sociale, klima- og miljømæssige og kulturelle hensyn i vores virke, er fastlagt i såvel Realdanias overordnede, strategiske grundlag, som i Filantropistategien og Investeringsstrategien. I Grundlaget for Realdanias virke står bl.a., at Realdanias har et mål om at være der for nuværende og fremtidige generationer, og at Realdania vil fremme en bæredygtig udvikling. Bæredygtighed for Realdania omfatter således både økonomiske, sociale, klima- og miljømæssige og kulturelle forhold, som skal håndteres i et helhedsorienteret perspektiv.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 22,4 mia. kr., og dertil kommer de direkte og indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 5,6 mia. kr.

## Verdensmålene

Realdanias arbejde med samfundsansvar er inspireret af Verdensmålene vedtaget af FN's generalforsamling i 2015.

Alle dele af samfundet skal bidrage, hvis Verdensmålene skal realiseres. En væsentlig del af et velfungerende samfund er skatteindtægter, og skat er således en direkte kilde til at understøtte Verdensmålene. Realdania tilsluttede sig med virkning fra den 1. januar 2021 et skattekodeks for institutionelle investorer, hvilket skal skabe en ramme for god skatteadfærd. Skattekodekset er derfor et naturligt element i vores arbejde med samfundsansvarlige investeringer og et bidrag til investeringsstrategien, der i sidste ende skaber det afkast, som er grundlaget for vores filantropiske virke. Ligeledes offentliggjorde Realdania i 2021 en skattepolitik

Særligt seks af Verdensmålene er relevante for Realdanias filantropistategi



<sup>1</sup> Redegørelse om krav til rapportering om samfundsansvar, jf. ÅRL § 99a



på realdania.dk, hvor de bærende principper er ordentlighed og åbenhed for at sikre ansvarlig skattebetaling.

Mange af de udfordringer, som Realdanias filantropi-strategi tager udgangspunkt i, deler Danmark med lande verden over, og vi bliver påvirket direkte af andre landes udfordringer, særligt klimaudfordringerne. Realdania har efter en grundig proces udvalgt seks af Verdensmålene, der er direkte relevante for arbejdet med det byggede miljø, og indskrevet dem i filantropi-strategien. Mål nr. 17 understøtter en helt central del af Realdanias filantropiske arbejdsform, idet udgangspunktet er, at partnerskaber med de rigtige aktører giver de bedste, mest forankrede og mest effektfulde løsninger. Mål nr. 3, 7, 11, 12 og 13 er emner, der i dansk kontekst skaber rammerne for filantropi-strategiens fokusområder. På side 48 er de seks mål markeret.

Et eksempel på en filantropisk indsats, der fremmer flere af Verdensmålene, er det globale bynetværk C40, som Realdania har støttet siden 2014. C40 arbejder dataunderstøttet og målrettet for at skabe bæredygtige byer og nedbringe byernes CO<sub>2</sub>-udledning, og netværket repræsenterer et samarbejde mellem omkring 95 af verdens største og mest innovative byer, der ønsker en bæredygtig udvikling. Med Realdanias indsats DK2020 – klimaplaner for hele Danmark – kommer C40's arbejde også danske byer og kommuner til gode.

Et eksempel herpå er projektet DK2020, hvor rammeværket for udarbejdelse af klimahandlingsplaner for nogle af verdens største byer er oversat til en dansk kontekst. Det anvendes nu af 96 ud af 98 danske kommuner i deres arbejde med at bidrage til egne klimamålsætninger samt de nationale såvel som internationale klimaaftaler, herunder også Verdensmål 13.

To andre eksempler er initiativet Bo Bæredygtigt og kampagnen Spar på energien. Bo Bæredygtigt har til formål at formidle viden, der gør det nemmere, mere overskueligt og tilgængeligt for boligejere, -lejere og andelshavere at leve mere bæredygtigt i og omkring deres bolig. Spar på energien er en kampagne, der skal bidrage til den aktuelle og vigtige samfundsopgave med at reducere energiforbruget. Kampagnen blev igangsat i november 2022 og har fokus på, hvordan man kan spare på energiforbruget i boligen, samtidig med at besparelserne ikke får en negativ påvirkning på hverken boligen, beboernes sundhed eller klimaet. Kampagnen skal formidle velunderbygget viden, der gør en forskel for den enkelte og samfundet på den korte bane. Men den skal også understøtte, at den nuværende energikrise på den lange bane bidrager til den grønne omstilling gennem varige adfærdssændringer hos danskerne. Begge projekter gennemføres i et samarbejde mellem Realdania og datterselskabet Videncentret Bolius.

## Global Compact

Realdania tiltrådte FN's 10 Global Compact-principper i 2011 og rapporterer på foreningens engagement hvert andet år. I 2017 ekskluderede FN's Global Compact alle tobaksproducenter fra netværket. I forlængelse heraf har investeringsstrategien haft et særligt fokus på at afhænde alle aktieinvesteringer i tobaksproducerende virksomheder. Det er således indarbejdet i aftalen med vores kapitalforvaltere, at midler fra Realdanias kommercielle investeringsformue ikke investeres i tobaksproducenter.

## Arbejdet med samfundsansvar

Realdanias bestyrelse vedtog i 2020 en tværgående bæredygtighedsindsats, herunder en række principper for bæredygtighedskrav i Realdanias generelle bevillingskriterier med henblik på reduktion af klimaaftrykket i Realdanias interne og støttede bygge- og anlægsprojekter. Alle Realdanias bevillingskriterier gennemses af Realdanias bestyrelse årligt, herunder de kriterier der er målrettet klimamæssig bæredygtighed, med henblik på at sikre et højt ambitionsniveau, og at eventuelle lovmæssige justeringer på området reflekteres, afspejles og indarbejdes heri. I regi af Realdanias investeringsstrategi arbejdes der med Realdanias rolle som samfundsansvarlig investor med fokus på ansvarlige og etiske investeringsovervejelser og -initiativer. I 2022 er der foretaget en række yderligere investeringer inden for hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI), der understøtter Realdanias filantropi-strategi.

I 2022 har Realdania lanceret indsatsen 'RESPOND – rammerne for den nye hverdag', hvor vi sammen med en række samarbejdspartnere sætter fokus på, hvordan COVID-19 har påvirket vores adfærd i forhold til de fysiske rammer for vores liv. Indsatsen skal opsamle viden og løsninger fra både pandemi-perioden og i de kommende år. Målet med indsatsen er at inspirere til og igangsætte helt nye løsninger for et mere modstandsdygtigt bygget miljø med bedre livskvalitet for alle med udgangspunkt i FN-tilgangen Build Back Better.

Realdania har vedtaget en handlingsplan for samfundsansvar, der indeholder en række konkrete initiativer tæt på Realdanias kerneaktiviteter, dvs. i sammenhænge, hvor Realdania bidrager med filantropiske aktiviteter, er bygherre, driftsherre eller investor, deler viden om boliger gennem Videncentret Bolius samt i det daglige arbejde. Realdanias ledelse følger udviklingen i arbejdet med samfundsansvar via løbende opfølgning på iværksatte initiativer og jævnlig rapportering om status på fremdrift.

I overensstemmelse med de lovgivningsmæssige dokumentationskrav til virksomheders arbejde med samfundsansvar kan der på de følgende sider i rapporten læses en yderligere uddybning af Realdanias arbejde på området i 2022.



Realdania tiltrådte FN's 10 Global Compact-principper i 2011.

# Realdanias arbejde med samfundsansvar tager udgangspunkt i fire temaer



## Klima- og miljøpåvirkninger

### Handling

Realdania arbejder bevidst med det CO<sub>2</sub>-aftryk, foreningen efterlader, og vi tager ansvar for en bæredygtig og skånsom udnyttelse af ressourcerne.

### Mål

Realdanias målsætning er at reducere den klima- og miljømæssige belastning fra aktiviteter og projekter og øge bevidstheden om ressourceforbrug i Realdanias samlede virke.



## Socialt ansvar

### Handling

Realdania agerer samfundsmæssigt ansvarligt ved at tage hensyn til bl.a. udsatte grupper, arbejdsforhold og sociale vilkår i øvrigt.

### Mål

Realdanias målsætning er at styrke de sociale dimensioner af aktiviteterne og arbejde for mangfoldighed og inklusion i samfundet.



## Antikorruption og transparens

### Handling

Realdania sikrer, at foreningens filantropiske og øvrige aktiviteter opererer inden for gældende regler og normer.

### Mål

Realdanias målsætning er at øge transparensen i aktiviteterne og styrke indsatsen over for korruption og bestikkelse.



## Menneskerettigheder og arbejdsvilkår

### Handling

Realdania støtter og respekterer beskyttelsen af internationalt erklærede menneskerettigheder og fundamentale arbejdstagerrettigheder.

### Mål

Realdanias målsætning er at styrke indsatsen for at afdække og modvirke krænkelse af menneskerettigheder og understøtte byggebranchens arbejde med bæredygtighed.

## Når vi arbejder filantropisk

### Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar, når vi arbejder filantropisk

Når Realdania arbejder filantropisk, er vi en ansvarlig og inkluderende samarbejdspartner. Vi har fokus på at øge vores bidrag til samfundet inden for de givne økonomiske rammer ved at opnå stadigt bedre resultater og sikre en maksimal effekt af vores indsats. Realdania ønsker at efterlade et markant, positivt samfundsmæssigt aftryk med de midler, der er afsat til det filantropiske arbejde, og det er ambitionen, at det filantropiske arbejde fremmer en positiv udvikling inden for de samfundsudfordringer, hvor det byggede miljø spiller en væsentlig rolle. Realdanias indsats i forhold til samfundsudfordringer i det byggede miljø skal ligeledes bidrage til den globale indsats, der er udtrykt gennem en række af FN's Verdensmål.

De væsentligste risici ved det filantropiske arbejde er, at der i de projekter, Realdania bidrager til, ikke i tilstrækkelig grad er fokus på samfundsansvar, herunder på at fremme en helhedsorienteret udvikling af social, økonomisk, kulturel, miljø- og klimamæssig bæredygtighed i de projekter, vi er involveret i. Hvis der ikke er et tilstrækkeligt fokus herpå, er der en risiko for, at Realdania, uden at det er intentionen, kan komme til at bidrage negativt til en eller flere bæredygtighedsparametre eller til ikke at agere samfundsansvarligt. Det er Realdanias ambition løbende at være involveret i projekter med fokus på bæredygtig udvikling og med vores viden, erfaring og virke som filantropisk aktør at være med til at løfte opgaver og finde løsninger på udfordringer i samfundet, som ikke løses af andre aktører – herunder af den offentlige og private sektor.

### Handling

I 2022 har vi fortsat indsatsen med at fremme udvikling af miljø- og klimamæssig bæredygtighed i det byggede miljø ved at prioritere projekter med fokus på energi-, miljø- og klimamæssig bæredygtighed og så vidt muligt måle på effekten. Indsatsen underbygges strategisk af de seks filantropiske mål – herunder målet om at fremme et sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri og målet om at fremme bæredygtige byer. Endelig har vi justeret Realdanias kriterier for klimamæssig bæredygtighed i filantropiske projekter.

I 2022 har vi fortsat prioriteret projekter med fokus på socialt ansvar, og så vidt muligt måler vi på effekten. Indsatsen underbygger strategisk de filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber samt at fremme bedre boligmiljøer. Disse mål støtter socialt ansvar og indgår i prioritering af nye projekter.

### Effekt

Alle projekter, Realdania involverer sig i, skal indfri bevillingskriterier vedrørende klimamæssig bæredygtighed. Konkret har ca. 47% af de bevilgede projekter i 2022 et primært formål relateret til klimamæssig bæredygtighed.

Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 307 mio. kr. i 2022 ud af en samlet bevillingssum på 1.188 mio. kr.



I 2022 har ca. 10% af de støttede projekter haft primært fokus på socialt ansvar målt som bevilgede projekter under målet om at fremme bedre boligmiljøer og målet om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 83 mio. kr. i 2022 ud af en samlet bevillingssum på 1.188 mio. kr.



## Når vi er ejer, drifts- og bygherre

### Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar, når vi er ejer, drifts- og bygherre

Realdania skal i rollen som ejer, drifts- og bygherre også selv som minimum leve op til de krav, der stilles til samfundet og til vores samarbejdspartnere. Vi lægger derfor betydelig vægt på samfundsansvar i arbejdet med at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet, der altovervejende foregår i regi af Realdania By & Byg.

De væsentligste risici ved ikke at lægge betydelig vægt på arbejdet med bæredygtige løsninger i Realdania By & Bygs arbejde er, at ejendomme og ejendomsrelaterede projekter kan udgøre en unødigt høj belastning af miljø, klima og indeklima. De væsentligste risici ved ikke at have en aktiv tilgang til udvikling af arbejdsvilkår er bl.a. muligheden for, at arbejdsvilkår og arbejdsmiljø ikke lever op til kravene om høj standard og sikkerhed på vores byggepladser.

Ved at være en aktiv partner for byggeriet i Danmark kan Realdania via Realdania By & Byg – med ressourcer i form af viden og erfaring – være med

til at drive udviklingen i det byggede miljø inden for klima- og miljøpåvirkning samt menneskerettigheder og arbejdsvilkår.

I 2022 har der i arealudviklingselskabernes bestyrelser bl.a. været fokus på at øge bæredygtigheden i projekterne i forbindelse med selskabernes bygge-modning, fællesfaciliteter samt øget fokus på biodiversiteten. Bæredygtighed indgår tillige i dialogen med investorer. Der udarbejdes en livscyklusanalyse [LCA] for alle projekter, og for større nybyggerier stilles krav om, at byggeriet som minimum kan leve op til en DGNB-certificering [guld]. CO<sub>2</sub>-aftryk i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommene opgøres ligeledes. Der er igangsat to MiniCO<sub>2</sub> etageejendomme, hvor der testes og afprøves nye veje til at nedbringe CO<sub>2</sub>-aftryk med fokus på såvel materialer, løsninger og byggeprocessen. Energidata anvendes til evaluering af energieffektiviserings tiltag i driftsafdelingen. Den retrospektive LCA på den eksisterende portefølje af ejendomme er afsluttet, og større vedligeholdelsesopgaver er indarbejdet heri, ligesom der indgår data fra varme-forbrug. Datasæt er stillet til rådighed for studerende og forskere med henblik på at udbygge viden om nedbringelse af CO<sub>2</sub> i den eksisterende historiske bygningsmasse.

### Handling

Ved at gennemføre udviklingsbyggerierne MiniCO<sub>2</sub> etageejendommene bidrager Realdania By & Byg til at udvikle løsninger, der kan bidrage til nedbringelse af CO<sub>2</sub> i byggeriet.

Ved at gennemføre retrospektive LCA på Realdania By & Bygs eksisterende portefølje af historiske ejendomme og inddrage LCA på alle nye projekter bidrager Realdania By & Byg til at fremme en mere bæredygtig praksis i udvikling og vedligeholdelse af den eksisterende bygnings- og boligmasse.

### Effekt

Resultater af projekterne stilles til rådighed for myndigheder, rådgivere og investorer. Forventningen er, at resultaterne vil indgå i den videre udvikling af arbejdet med at udvikle byggeriets samlede indsatser til at nedbringe branchens CO<sub>2</sub>-aftryk.



Resultatet af analyserne indgår i den fremadrettede restaurerings- og vedligeholdelsespraksis. De opbyggede datasæt er stillet til rådighed for studerende og forskere til ikke-kommerciel anvendelse.



## Når vi er investor

### Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar, når vi er investor

Realdania inddrager miljømæssige, sociale og governance-relaterede (ESG) forhold i investeringsaktiviteterne. Det kommer bl.a. til udtryk i Realdanias politik for samfundsansvar i de kommercielle investeringer, der udstikker rammerne for de kommercielle investeringsaktiviteter i forhold til samfundsansvar. Det kommer desuden til udtryk ved, at vi stiller krav til eksterne kapitalforvaltere om, at de skal have underskrevet Principles for Responsible Investments (PRI) eller have implementeret lignende principper.

Realdania stiller krav til de virksomheder, vi investerer i, uanset om der er tale om investeringer i gæld (obligationer m.v.) eller aktier. Med aktivt ejerskab mener vi en aktiv screening af, om virksomhederne overholder Realdanias politik for samfundsansvar i de kommercielle investeringer. Vi sikrer desuden, at vores aktive ejerskab i form af stemmerettigheder på virksomhedernes generalforsamlinger bliver forvaltet af vores eksterne samarbejdspartnere i overensstemmelse med vores politik.

Realdanias strategiske tilgang til aktivt ejerskab samt til ansvarlige investeringer og ESG generelt er Engagement. Det betyder, at vi gennem dialog ønsker at påvirke virksomheder, vi investerer i, når de ikke agerer inden for rammerne af Realdanias politik. Vores fundamentale holdning er, at det giver større effekt og skaber flere varige forandringer at påvirke virksomhederne til at agere ansvarligt end at vende dem ryggen og sælge vores investering. Realdanias screening og Engagement-processer gennemføres af en ekstern samarbejdspartner, som aktuelt er Sustainalytics. Der sker løbende opfølgning og evaluering af Engagement-processen. Hvis Sustainalytics konstaterer, at Engagement i løbet af en rimelig periode ikke skaber de nødvendige resultater, får den konkrete investering status som Disengage. Herefter vil vi i dialog med vores eksterne kapitalforvalter revurdere investeringen og i sidste ende om nødvendigt afhænde den.

Vi har en grundlæggende præference for investeringsmandater, hvor der i investeringsprocesser og -principper er fokus på bæredygtighed. Det betyder i praksis, at vi ved evaluering af eksisterende investeringsmandater vil følge op på, om det enkelte mandat og de tilhørende investeringsprocesser har et integreret fokus på bæredygtighed. Tilsvarende lægger vi vægt på bæredygtighed ved udvælgelse og implementering af nye investeringsmandater. Generelt vil vi have en præference for bæredygtige mandater og investeringsprodukter og ser det i sammenhæng med forventet risiko, afkast og omkostninger.

Vi har i 2022 arbejdet med implementering af en række tiltag, der sætter fokus på klimaet. Vi har sat en målsætning om at opfylde Parisaftalens målsætning om net-zero i 2050 for de børsnoterede aktier med en række delmålsætninger for porteføljens CO<sub>2</sub>-aftryk, og disse data bliver offentliggjort på vores hjemmeside. Vi har desuden øget kommunikationen om vores arbejde med samfundsansvar og offentliggør vores politik på området, ligesom vi løbende opdaterer oplysninger om igangværende Engagement-sager opdelt på temaer, regioner og sektorer.

Vi har endvidere i løbet af 2022 foretaget yderligere investeringer inden for Mission Related Investments (MRI). Formålet med MRI er at foretage investeringer, der understøtter Realdanias filantropiske strategi, men samtidig også investeringer, der kan skabe et risikojusteret markedsafkast. Fokus på MRI har identificeret en række forskellige tilgange til at skabe klimamæssige effekter og effektivisere byggeri samt understøtte udviklingen inden for cirkulær økonomi. Det gælder både investeringer i selskaber med grønne ambitioner og i selskaber, der allerede har en solid track i forhold til reduktion af klimabelastninger. Hertil kommer selskaber, der leverer nødvendige produkter og innovation til den grønne omstilling. Endvidere er der foretaget investeringer i løsninger, der kan tilvejebringe den nødvendige kapital til hurtigere grøn omstilling, og i virksomheder, der gør den cirkulære økonomi mere effektiv og flytter flere produktområder fra at være affald og restprodukter til at være genanvendelige og dermed værdiskabende materialer. Der er således en række konkrete MRI-investeringer og investeringsmuligheder, der har en direkte effekt på reduktion af klimabelastningen. Investeringer foretages både i det noterede og unoterede marked.

Den væsentligste risiko ved ikke at have en aktiv politik om, at eksterne kapitalforvaltere skal følge PRI – og ved ikke at foretage systematisk, jævnlig screening af de kommercielle investeringer med henblik på at identificere eventuelle uoverensstemmelser med Realdanias politik for samfundsansvar i de kommercielle investeringer – er, at Realdanias investeringer ikke efterlever principperne i UN Global Compact, herunder menneskerettigheder, arbejdsforhold, miljø og antikorrruption.

Realdania har desuden implementeret det fælles skattekodeks på unoterede investeringer med virkning fra den 1. januar 2021. Skatteindtægter udgør en væsentlig del af et velfungerende samfund, og skat er en direkte kilde til at understøtte FN's Verdensmål. Skattekodekset er dermed et naturligt element i vores arbejde med ansvarlige investeringer. Erklæringen er en fælles ramme for god skatteadfærd, og den tydeliggør, at vi som investor ønsker at sikre transparens og ansvarlig skatteadfærd.

### Handling

Realdania foretager systematisk, jævnlig screening af de kommercielle investeringer med henblik på at identificere eventuelle uoverensstemmelser med vores politik for ansvarlige investeringer, herunder menneskerettigheder, miljø og governance. Screeningen udføres aktuelt af Sustainalytics og omfatter børsnoterede aktier og obligationer.

### Effekt

Der blev foretaget to eksterne screeninger af ca. 51% af Realdanias kommercielle investeringsformue i 2022. Screeningerne afdækker risici relateret til menneskerettigheder, arbejdsforhold, miljø og governance. Screeningerne omfatter de tre hovedaktivklasser Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade og Equities.

Resultatet af den seneste screening i andet halvår 2022 (tal fra 2021 fremgår i parentes):

**Antal screenede investeringer:** 1.546 [1.181]

**Antal Engagement-processer:** 25 [30]

**Antal Disengagement-investeringer:** 2, hvoraf den ene investering er afhændet i 2022 [2]



Realdania tydeliggør principper for ansvarlige investeringer i alle kommercielle investeringer over for interessenter og samarbejdspartnere.

Realdanias politik for samfundsansvar i de kommercielle investeringer er blevet tydeliggjort over for alle interessenter og samarbejdspartnere. Dette sker ved, at politikken indgår som en del af de faste kvartalsvise drøftelser med de eksterne kapitalforvaltere. Desuden er rammerne for ansvarlige investeringer tilgængelige på realdania.dk.



## I vores egen dagligdag

### Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar i vores egen dagligdag

I vores egen dagligdag arbejder Realdania systematisk og ambitiøst for at leve op til godt samfundsansvar. I den interne organisation arbejder vi aktivt med at udvikle vores rolle som ansvarlig og inkluderende arbejdsgiver. Vi har bl.a. fokus på trivsel, arbejdsforhold, kompetenceudvikling, forretningsetik og løbende begrænsninger af negative miljøpåvirkninger i driften.

De væsentligste risici ved ikke at prioritere rollen som ansvarlig arbejdsgiver med fokus på både medarbejdervilkår og -trivsel, etik samt miljøpåvirkninger i driften er, at Realdania ikke bliver opfattet som en attraktiv arbejdsplads, at medarbejdere begår etiske og lovmæssige overskridelser, eller at vi i den interne drift ikke lever op til de krav, vi selv stiller til samfundet og til vores samarbejdspartnere. Omverdenen forventer, at Realdania tager samfundsansvar.

### Handling

Fokus på trivsel, arbejdsforhold og kompetenceudvikling sker via konkrete aktiviteter, i vores generelle adfærd og i vores håndtering af personalesager.

I personalehåndbogen er det bl.a. formuleret: "Det er et mål for foreningen at forsøge at tilgodese den enkelte medarbejders fortsatte udvikling, ønsker og behov uanset alder, herunder at give den enkelte medarbejder mulighed for at planlægge sit seniorarbejdsliv og ønsker i samarbejde med foreningen".

### Effekt

Vi har fortsat en høj positiv score i trivselsmålinger og APV, mange kvalificerede ansøgere til vores stillinger og løbende mange uopfordrede ansøgninger. Vi gør en aktiv indsats i forhold til sygemeldte medarbejdere og medarbejdere med særlige behov, og vi får fleksible aftaler i stand med berørte medarbejdere.

I 2023 gennemfører vi som hidtil den årlige trivselsmåling og påtænker at have særligt fokus på kompetenceudvikling, nye måder at arbejde på, foreningens samlede vilkårsoplysninger m.m.



## Handling

Vi sikrer fokus på forretningsetik via et stærkt kontrolmiljø og etiske retningslinjer. Forretningsgange og kontrolmiljøer bliver udviklet løbende for at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og svindel. Der foretages løbende logning af eventuelle risici for uregelmæssigheder hos vores samarbejdspartnere og løbende vurdering af, hvorvidt samarbejdet kan fortsætte.

Vilkåret om, at det stiller helt særlige krav til god adfærd at arbejde i en filantropisk forening, er en del af kulturen i Realdania. Det er indarbejdet i vores Code of Conduct, og det bliver betonet ved velkomstseminarer med alle nye medarbejdere og løbende i hverdagen. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger indenfor whistleblowerordningen i 2022.

For at forebygge krænkende adfærd i foreningen, har vi som resten af samfundet sat særligt fokus på at betone vores holdninger hertil, på vores virksomhedskultur og på at udvikle politikker og dialogbaserede værktøjer.

Vi arbejder løbende på at minimere energiforbruget ved at udskifte utidssvarende materiel. F.eks. har vi erstattet ældre, interne servere med cloud-baserede tjenester og nedlagt internt serverrum. Desuden fortsætter vi med udskiftning til LED-lys og lavenergiskærme.

Energikrisen har sat yderligere fokus på energibesparelser, og der er iværksat tiltag for væsentlige yderligere reduktioner inden for energiområdet. Bl.a. kan nævnes sænkning af temperaturer på Jarmers Plads og i Nørregade, nedlukning af informations-skærme og enkelte printere, stop for automatiske markiser, minimering af strømforbrug ved forberedelse af mad i kantinen samt fokus og awareness på medarbejdernes adfærd i forhold til minimering af lys og strøm generelt. Endelig er der foretaget justeringer af automatisk tænd og sluk for lyskilder.

Vores rejsepolitik er, at vi forventer, at alle agerer omkostnings- og klimabevidst. Det indebærer bl.a., at den enkelte ansatte ved forretningsrejse anvender sund fornuft ved valget af transportmiddel, billettype, hotel, rejsetidspunkt, fortæring m.v. Der skal således være balance mellem, hvad der bedst kan betale sig i forhold til f.eks. tidsmæssige aspekter, den økonomiske omkostning, klimahensyn, rejsens karakter m.v.

## Effekt

Forståelsen for og bevidstheden om at udvise samfundsansvarlig, etisk adfærd bliver afspejlet både i vores forretningsgange og i vores praksis i hverdagen. Vi betoner det løbende og styrker bevidstheden om samfundsansvar i vores kommunikation og samarbejde internt og eksternt.



Størstedelen af alle lyskilder er udskiftet til LED, hvilket har medført et markant lavere elforbrug i forhold til de oprindelige lysarmaturer. Ligeledes er alle data i 2022 flyttet til cloudbaserede tjenester ved årets udgang, hvorefter internt serverrum er nedlagt medførende en væsentlig reduktion i energiforbruget for både Realdania og for samfundet generelt. Endelig er alle fladskærme i møderum og på skriveborde blevet udskiftet med nye og mere energibesparende skærme. Vi har fokus på, at udskiftet elektronisk udstyr efterfølgende genbruges andre steder og/eller bortskaffes miljørigtigt. Vi offentliggør på realdania.dk vores CO<sub>2</sub>e-regnskab. Regnskabet indeholder Realdanias egne direkte CO<sub>2</sub>e-udledninger samt vores direkte energiforbrug i domicilejendomme og egne transportmidler samt udledning ved rejseaktivitet. Forbrug for 2022 opdateres, når forbruget er kendt.



## Læs mere

Arbejdet med at styrke Realdanias samfundsansvar bliver yderligere udfoldet gennem de kommende år. Information om Realdanias løbende arbejde med samfundsansvar findes på [realdania.dk](https://realdania.dk).

# Mål og politikker for det underrepræsenterede køn<sup>2</sup>

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2022 af 11 medlemmer, hvoraf fire er kvinder og syv er mænd, hvilket Erhvervsstyrelsen definerer som ligelig fordeling. Blandt de øvrige ledende medarbejdere inklusive direktionerne i moder- og dattervirksomheder er andelen af kvinder 45% og mænd 55%. Realdania lever derfor op til ligelig fordeling.

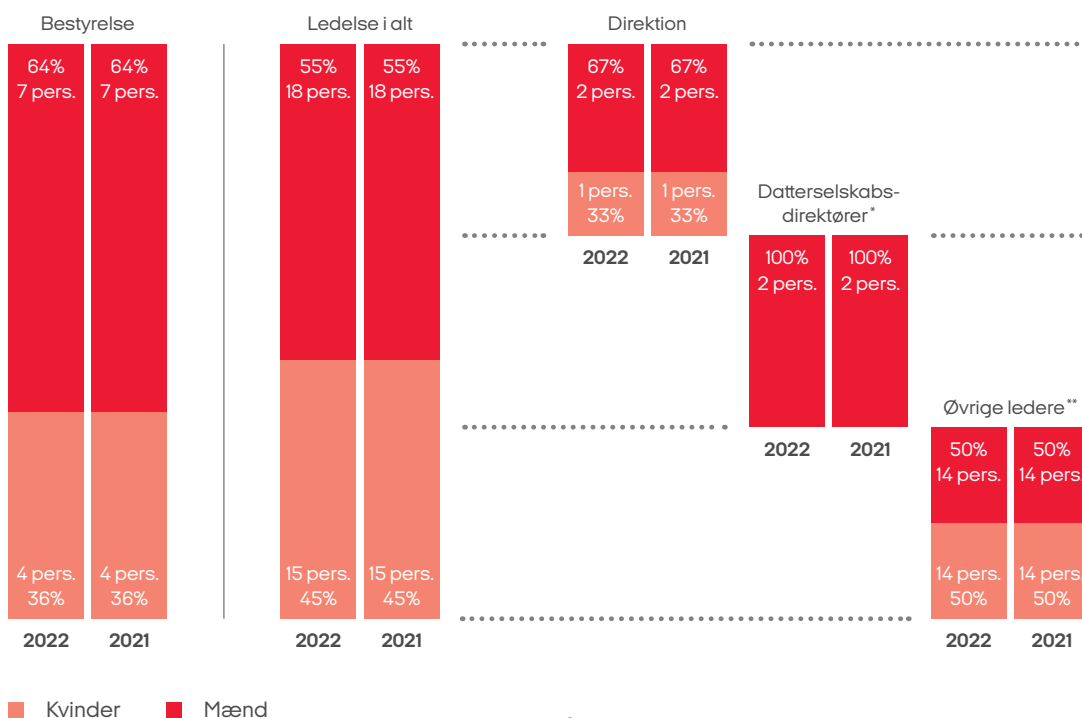
For at sikre en forsat mere ligelig køns sammensætning i bestyrelsen har Realdania opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn ved valg til bestyrelsen:

Ved bestyrelsens indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer er det målet, at minimum 40% af de opstillede kandidater er repræsentanter for det underrepræsenterede køn.

Af figuren nedenfor fremgår det, at fordelingen blandt kvinder og mænd i bestyrelse og ledelse i alt er uændret i 2022 i forhold til 2021. Ledelse i alt i den samlede forening omfatter direktion, datterselskabsdirektører og øvrige ledere.

Politikken for dette område indeholder en række initiativer, som medfører en mere ligelig sammensætning af kønnene. Initiativerne indebærer bl.a., at direktionen arbejder for, at der bliver skabt større åbenhed om mulighederne og lige vilkår for kvinder og mænd for at avancere.

## Køns sammensætning på ledelsesniveau



\* To af Realdanias direktionsmedlemmer er tillige indsat som direktion i Realdania Invest ApS. Disse er ikke medregnet i antallet af datterselskabsdirektører.

\*\* Øvrige ledere defineres som ledere med personaleansvar.

<sup>2</sup> Redegørelse for kønsfordeling i ledelsen, jf. ÅRL § 99b



# Politik for dataetik<sup>3</sup>

Dataetik handler om de etiske overvejelser omkring ansvarlig brug af data og nye teknologier. I Realdania arbejder vi aktivt med såvel GDPR som de etiske aspekter af data. Realdanias politik for dataetik omhandler Realdania og de koncernforbundne selskaber, hvor vi har bestemmende indflydelse og omfatter alle medarbejdere. Politikken for dataetik omfatter, hvorledes vi indsamler, behandler, bruger, deler og sletter data.

Realdanias politik for dataetik er offentliggjort på [realdania.dk](https://realdania.dk) under Samfundsansvar.

<sup>3</sup> Redegørelse for politik for dataetik jf. ÅRL § 99d



# Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2022

# Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2022	2021
3	Finansielle indtægter	1.814,8	2.137,4
4	Finansielle udgifter	-35,6	-26,1
5	Kursreguleringer	-3.480,5	2.602,9
	<b>Resultat af finansielle poster</b>	<b>-1.701,3</b>	<b>4.714,2</b>
	Andre driftsindtægter og -udgifter	135,5	99,2
6	Udgifter til personale og administration	-213,6	-197,4
7, 11	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-11,7	-9,6
8	Resultat af kapitalandele i joint ventures	62,1	71,7
	<b>Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat</b>	<b>-1.729,0</b>	<b>4.678,1</b>
	Medlemsaktiviteter	-27,8	-23,3
	<b>Resultat før uddelinger og skat</b>	<b>-1.756,8</b>	<b>4.654,8</b>
9	Uddelinger	-594,9	-1.024,9
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.351,7</b>	<b>3.629,9</b>
10	Skat	565,9	-545,7
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.785,8</b>	<b>3.084,2</b>
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	-1.785,9	3.085,9
	Minoritetsinteressers andel	0,1	-1,7
	<b>I alt fordelt</b>	<b>-1.785,8</b>	<b>3.084,2</b>
	<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>		
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.785,8</b>	<b>3.084,2</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>		
	<b>Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</b>		
11	Værdiregulering af domicilejendom	19,7	23,1
	<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>19,7</b>	<b>23,1</b>
	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>-1.766,1</b>	<b>3.107,3</b>
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	-1.766,2	3.109,0
	Minoritetsinteressers andel	0,1	-1,7
	<b>I alt fordelt</b>	<b>-1.766,1</b>	<b>3.107,3</b>

# Balance

## pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	40,1	33,6
11	Domicilejendom	475,0	456,0
12	Investeringsejendomme	2.394,1	2.229,9
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>2.909,2</b>	<b>2.719,5</b>
	<b>Andre langfristede aktiver</b>		
8	Kapitalandele i joint ventures	551,0	520,9
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint ventures	66,3	65,7
10	Udskudte skatteaktiver	657,7	0,0
	<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.282,5</b>	<b>594,1</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>4.191,7</b>	<b>3.313,6</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
14	Projektejendomme	471,9	473,0
15	Andre kortfristede aktiver	114,1	80,5
16	Værdipapirer	24.165,8	27.572,6
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	612,2	102,1
10	Tilgodehavende skat	32,6	0,0
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	411,8	726,0
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>25.808,4</b>	<b>28.954,2</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>30.000,1</b>	<b>32.267,8</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Opskrivningsshenlæggelse domicilejendom	150,4	130,7
	Andre reserver	20.231,9	22.017,8
	<b>Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser</b>	<b>25.627,3</b>	<b>27.393,5</b>
	Minoritetsinteresser	123,3	123,2
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.750,6</b>	<b>27.516,7</b>
	<b>Forpligtelser</b>		
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.088,7	3.194,2
10	Udskudte skatteforpligtelser	0,0	5,4
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>3.088,7</b>	<b>3.199,6</b>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.004,4	1.010,6
10	Skyldig skat	0,0	126,1
17	Andre kortfristede forpligtelser	124,6	137,7
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	31,8	277,1
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.160,8</b>	<b>1.551,5</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>4.249,5</b>	<b>4.751,1</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>30.000,1</b>	<b>32.267,8</b>

# Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2021</b>	<b>5.245,0</b>	<b>107,6</b>	<b>18.931,9</b>	<b>24.284,5</b>	<b>124,9</b>	<b>24.409,4</b>
<b>Totalindkomst i 2021</b>						
Årets resultat	0,0	0,0	3.085,9	3.085,9	-1,7	3.084,2
<b>Anden totalindkomst</b>						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	23,1	0,0	23,1	0,0	23,1
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>23,1</b>	<b>0,0</b>	<b>23,1</b>	<b>0,0</b>	<b>23,1</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>23,1</b>	<b>3.085,9</b>	<b>3.109,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>3.107,3</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2021</b>	<b>5.245,0</b>	<b>130,7</b>	<b>22.017,8</b>	<b>27.393,5</b>	<b>123,2</b>	<b>27.516,7</b>
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>130,7</b>	<b>22.017,8</b>	<b>27.393,5</b>	<b>123,2</b>	<b>27.516,7</b>
<b>Totalindkomst i 2022</b>						
Årets resultat	0,0	0,0	-1.785,9	-1.785,9	0,1	-1.785,8
<b>Anden totalindkomst</b>						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	19,7	0,0	19,7	0,0	19,7
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>-1.785,9</b>	<b>-1.766,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-1.766,1</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>150,4</b>	<b>20.231,9</b>	<b>25.627,3</b>	<b>123,3</b>	<b>25.750,6</b>

# Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2022	2021
Modtagne finansielle indtægter	1.803,5	2.149,0
Udbetalte finansielle udgifter	-35,6	-26,1
Køb og salg af værdipapirer	-961,4	-718,3
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	0,0	-240,4
Nettobetalingen til øvrig drift	120,1	66,5
Udbetalinger til personale og administration	-223,7	-222,1
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-27,8	-23,3
Udbetalte uddelinger	-706,6	-669,4
Betalt skat	-256,0	-534,2
<b>Pengestrømme fra primær aktivitet</b>	<b>-287,5</b>	<b>-218,3</b>
Tilgang på investeringsejendomme	-48,5	-37,5
Salg af investeringsejendomme	2,8	0,0
Køb og salg af materielle aktiver	-13,0	-4,4
Modtaget udbytte fra joint ventures	32,0	126,4
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-26,7</b>	<b>84,5</b>
<b>Årets pengestrømme (ændring i likvider)</b>	<b>-314,2</b>	<b>-133,8</b>
Likvider primo	726,0	859,8
<b>Likvider ultimo</b>	<b>411,8</b>	<b>726,0</b>

# Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis.....	65
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	73
3	Finansielle indtægter.....	74
4	Finansielle udgifter.....	74
5	Kursreguleringer.....	74
6	Udgifter til personale og administration.....	75
7	Driftsmateriel og inventar m.v.....	77
8	Kapitalandele i joint ventures.....	78
9	Uddelinger.....	79
10	Skat.....	80
11	Domicilejendom.....	81
12	Investeringsjendomme.....	81
13	Udlån til joint ventures.....	83
14	Projektejendomme.....	84
15	Andre kortfristede aktiver.....	84
16	Værdipapirer.....	84
17	Andre kortfristede forpligtelser.....	84
18	Finansielle risici og finansielle instrumenter.....	85
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser.....	91
20	Nærtstående parter.....	91
21	Efterfølgende begivenheder.....	91
22	Ny regnskabsregulering.....	91



# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### **Generelt**

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2022 omfatter både koncernregnskab for Realdania og dets tilknyttede virksomheder (koncernen) og separat årsregnskab for modervirksomheden.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden er udarbejdet i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for udarbejdelse**

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden præsenteres i mio. DKK, medmindre andet er angivet.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstillene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstillene ikke.

#### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis**

##### **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter Realdania (modervirksomheden) og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som Realdania har kontrol over. Kontrol opnås ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde rent faktisk at udøve kontrol.

Realdania har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis Realdania er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin investering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Ved vurdering af om Realdania har bestemmende indflydelse, tages hensyn til de facto-kontrol og potentielle stemmerettigheder, der på balancedagen er reelle og har substans.

Virksomheder, hvori koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse på driftsmæssige og finansielle beslutninger, klassificeres som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse foreligger, når koncernen direkte eller indirekte ejer eller råder over mere end 20% af stemmerettighederne, men mindre end 50%.

Joint arrangements er aktiviteter eller virksomheder, hvori koncernen gennem samarbejdsaftaler med en eller flere parter har fælles bestemmende indflydelse. Fælles bestemmende indflydelse indebærer, at beslutninger om de relevante

aktiviteter kræver enstemmighed blandt de parter, der har den fælles bestemmende indflydelse.

Joint arrangements klassificeres som joint ventures eller joint operations. Ved joint operations forstås aktiviteter, hvor deltagerne har direkte rettigheder over aktiver og hæfter direkte for forpligtelser, mens der ved joint ventures forstås aktiviteter, hvor deltagerne alene har rettigheder over nettoaktiverne.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af modervirksomhedens og dens tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. Regnskaberne for de tilknyttede virksomheder, der aflægger regnskaber efter anden lovgivning, tilpasses til den af koncernen anvendte regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt fortjeneste og tab ved samhandel mellem koncernvirksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester i det omfang, der ikke er sket værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår som en del af koncernens resultat henholdsvis egenkapital, men vises særskilt.

Nyerhvervede eller afhændede tilknyttede virksomheder indregnes i koncernregnskabet med resultaterne for perioden, efter kontrollen opnås henholdsvis afgives. Resultater i afhændede tilknyttede virksomheder og resultatet af ophørte aktiviteter medregnes under ophørte og frasolgte virksomheder i resultatopgørelsen.

En koncernoversigt fremgår af afsnittet Koncernoversigt side 20.

##### **Virksomhedssammenslutninger**

Nyerhvervede og nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages.

Solgte og afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis salgs- og afviklingstidspunktet. Salgstidspunktet er det tidspunkt, hvor

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt jf. nedenfor.

Ved køb af virksomheder, hvor Realdania opnår kontrol over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Eventuelle omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalinteresser for den erhvervede virksomhed og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i årets resultat på overtagelsestidspunktet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, såfremt der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterer på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt. Herefter reguleres goodwill ikke.

Ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes i årets resultat.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol og betydelig indflydelse, opgøres som

forskellen mellem på den ene side dagsværdien af salgsprøvenuet eller afviklingssummen og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele og på den anden side den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste eller tab indregnes i årets resultat.

Resultatet i afhændede tilknyttede virksomheder og resultatet af ophørte aktiviteter modregnes under ophørte og frasolgte aktiviteter i resultatopgørelsen.

#### **Minoritetsinteresser**

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdi af ejerandelen eller til deres forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser. I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel.

Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders egenkapital opføres som en særskilt post under egenkapitalen. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat opføres i tilknytning til resultatopgørelsen.

#### **Omregning af fremmed valuta**

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende enhed opererer.

Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs.

Balanceposter i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs. Omregningsforskelle, der opstår i forbindelse hermed, indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Præsentationsvalutaen i årsrapporten er DKK.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Afledte finansielle

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

instrumenter med positive dagsværdier indgår i balanceposten Andre kortfristede aktiver og afledte finansielle instrumenter med negative dagsværdier indgår i balanceposten Andre kortfristede forpligtelser.

Modregning af positive og negative værdier af afledte finansielle instrumenter foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder.

#### *Dagsværdisikring*

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse for så vidt angår den del, der er sikret. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået fast aftale (firm commitment) bortset fra valutakurssikring behandles som dagsværdisikring.

#### *Pengestrømssikring*

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatopgørelsen. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatopgørelsen.

Forventes de sikrede pengestrømme ikke længere at blive realiseret, reklassificeres den akkumulerede værdiændring til resultatopgørelsen straks.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

#### *Andre afledte finansielle instrumenter*

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Resultatopgørelsen**

#### ***Finansielle indtægter***

Finansielle indtægter omfatter renter af Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade, renter af indestående i kreditinstitutter, udbytter og udlodninger af investeringer i værdipapirer og investeringsfonde samt øvrige renteindtægter.

Som renteindtægter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

Udbytter og udlodninger indregnes på transaktionstidspunktet.

#### ***Finansielle udgifter***

Finansielle udgifter omfatter renteudgifter til kreditinstitutter og gebyrer i forbindelse med erhvervelse og administration af værdipapirer i investeringsformuen, herunder forvaltningsomkostninger vedrørende Equities, Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade samt øvrige renteudgifter.

Som renteudgifter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

#### ***Kursreguleringer***

Kursreguleringer omfatter realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer, herunder også gevinster og tab på finansielle instrumenter, værdireguleringer af investeringsejendomme, valutakursreguleringer samt honorarer til kapitalforvaltere i private equity- og ejendomsfonde.

#### ***Andre driftsindtægter og -udgifter***

Andre driftsindtægter og -udgifter i koncernregnskabet indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til Realdanias hovedaktivitet. I regnskabsposten indgår bruttofortjeneste fra udlejning af investeringsejendomme, nettoomsætning og vareforbrug fra salg af projektejendomme samt bruttofortjeneste fra drift af kursus-, konference-, restaurant- og hotelvirksomhed. Endvidere indeholder regnskabsposten honorarindtægter.

#### ***Udgifter til personale og administration***

Udgifter til personale og administration omfatter lønninger, vederlag, bidragsbaserede pensionsordninger og øvrige sociale omkostninger m.v. til personale og ledelse samt administrationsudgifter, herunder husleje af lejede lokaler m.v.

Omkostninger af ovenstående karakter, der direkte kan henføres til formidling og håndtering af Realdanias filantropiske aktiviteter eller medlemsaktiviteter, indgår i regnskabslinjen Uddelinger henholdsvis Medlemsaktiviteter med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter og medlemsaktiviteter, der også omfatter internt afholdt projektstyring m.m.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Af- og nedskrivninger på materielle aktiver**

Af- og nedskrivninger omfatter årets foretagne af- og nedskrivninger på indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og software samt andet inventar.

#### **Resultat af kapitalandele i joint ventures**

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab i joint ventures.

Udbytte af aktier m.v. i joint ventures modregnes i værdien af kapitalandele i joint ventures.

#### **Medlemsaktiviteter**

Omkostninger til medlemsaktiviteter omfatter lønninger og administrationsomkostninger til de medarbejdere og aktiviteter, der er rettet mod foreningens medlemmer, herunder aktiviteterne Realdania Debat og Medlemsnyt, der har til formål at styrke relationen til medlemmerne og tiltrække nye medlemmer.

#### **Uddelinger**

Uddelinger omkostningsføres i resultatopgørelsen i det år, hvor Realdania påtager sig en retlig eller faktisk forpligtelse over for tredjemand.

IFRS regulerer ikke, hvorvidt uddelinger skal omkostningsføres i resultatopgørelsen, men International Accounting Standards Board (IASB) såvel som Erhvervsstyrelsen har i 2013 bekræftet, at den korrekte regnskabsmæssige præsentation af Realdanias uddelinger er at præsentere disse som en omkostning i resultatopgørelsen.

Udgifter til personale og administration, der direkte kan henføres til håndtering af Realdanias filantropiske aktiviteter, indgår i regnskabsposten Uddelinger med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter, der også omfatter intern projektstyring m.v. Interne uddelinger indgår som en del af koncernregnskabet note 9 og årsregnskabet note 11.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års beregnede skatter, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og under anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet under anden totalindkomst eller posteringer direkte på egenkapitalen.

Realdania beskattes efter selskabsskatteoven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og almenvælgsøgende formål.

Realdania er sambeskattet med samtlige tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

#### **Balancen**

##### **Materielle aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes i forbindelse med udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet, hvis der er forhold, der indikerer, at den regnskabsmæssige værdi af et aktiv muligvis overstiger forventede fremtidige indtægter fra aktivet (genindvindingsværdi).

Såfremt det herefter vurderes, at fremtidige forventede nettoindtægter fra aktivet er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til den højeste værdi af dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdi. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og klassificeres sammen med de tilhørende afskrivninger.

##### **Driftsmateriel og inventar m.v.**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til erhvervelsen af de relevante aktiver indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstider, der udgør:

- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| • Indretning af lejede lokaler | 5 år   |
| • Biler                        | 5 år   |
| • IT-udstyr                    | 1-3 år |
| • Driftsmateriel og inventar   | 3-5 år |

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller i scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kunstgenstande måles til den laveste værdi af kostprisen og skønnet markedsværdi. Der afskrives ikke på kunstgenstande, da disse ikke vurderes at undergå økonomisk slitage.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gevinster og tab på frasolgte og udrangerede aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprovenuet med den regnskabsmæssige værdi. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger opdeles i domicilejendomme og investeringsejendomme ud fra anvendelsen heraf.

#### **Domicilejendomme**

Domicilejendomme er ejendomme, som i væsentligt omfang anvendes i koncernens egen drift. Realdanias domicilejendom består af domicilet på Jarmers Plads i København.

Domicilejendomme måles i balancen til omvurderet værdi svarende til dagsværdien på omvurderingsdagen med fradrag af efterfølgende akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages løbende omvurdering, således at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Vurderinger til brug for fastsættelse af dagsværdien foretages af koncernens egne vurderingsmænd. Værdiansættelserne understøttes af eksterne mægler vurderinger minimum hvert tredje år.

Metoden for opgørelse af dagsværdien er, at der opgøres markedsbestemte lejeindtægter og typiske driftsudgifter for det kommende år. Det således opgjorte driftsresultat divideres med ejendommenes procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommenes karakteristika svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Stigninger i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under anden totalindkomst. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af det samme aktiv, fratrækkes under anden totalindkomst, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi, når det er sandsynligt, at de afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og beregnes systematisk over aktivets forventede brugstid. Afskrivninger beregnes af domicilejendommens omvurderede værdi med fradrag af den scrapværdi, som domicilejendomme forventes at kunne indbringe ved udgangen af brugstiden. Der afskrives ikke på grunden. Domicilejendomme afskrives lineært over

den forventede brugstid, og afskrivningsperioden udgør 50 år. Domicilejendommens scrapværdi og brugstid gennemgås ved hver balancedag og reguleres om nødvendigt.

#### **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 under kursreguleringer.

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

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

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mægler vurderinger efter behov, dog minimum hvert tredje 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 investeringsejendommenes dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden.

#### **Investeringsejendomme under opførelse**

I bygge- og ombygningsfasen indregnes ejendommen til anskaffelsessum 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.

Ledelsen foretager den løbende vurdering af værdiansættelsen, og der indhentes mægler vurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Kapitalandele i joint ventures**

Kapitalandele i joint ventures måles i koncernregnskabet ved første indregning til kostpris og efterfølgende efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier ved erhvervelsen, herunder goodwill. Kapitalandele i joint ventures testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

Joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække joint ventures underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Tilgodehavender hos joint ventures måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele omfatter investeringer erhvervet med henblik på strategisk medejerskab.

Andre kapitalandele, der er aktier i unoterede virksomheder, indregnes under langfristede aktiver til dagsværdi tillagt omkostninger på handelsdatoen og måles efterfølgende til dagsværdi. Udbytte indregnes i resultatopgørelsen, medmindre udbyttet klart udgør genindvinding af en del af kostprisen for investeringen. Resterende værdireguleringer indregnes i anden totalindkomst under reserve for dagsværdireguleringer. Ved realisation reklassificeres den akkumulerede værdiregulering fra reserve for dagsværdireguleringer til overført totalindkomst uden at påvirke resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede værdipapirer.

#### **Værdiforringelse af kapitalandele i joint ventures samt andre kapitalandele til dagsværdi**

Den regnskabsmæssige værdi af andre langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en

pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen. Nedskrivninger tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, hvis aktivet ikke havde været nedskrevet.

#### **Projektejendomme**

Projektejendomme omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter, som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Projektejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af afholdte omkostninger, som vurderes at tilføre projektet en generel værdiforøgelse, og måles efterfølgende til denne kostpris.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

#### **Andre kortfristede aktiver**

Andre kortfristede aktiver består af tilgodehavender og forudbetalte udgifter m.v.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen, på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Forudbetalte udgifter omfatter betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris.

#### **Værdiforringelse af tilgodehavender, udlån samt andre kortfristede aktiver**

IFRS 9 har, baseret på forretningsmodellen og typer af finansielle aktiver og forpligtelser, alene betydning på koncernens nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris. For tilgodehavender, udlån og andre kortfristede aktiver anvendes IFRS 9's simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede forventede tab indregnes straks.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer omfatter finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen. Klassificeringen



# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

afhænger af det formål, som investeringerne er erhvervet med henblik på.

#### **Finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen**

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, omfatter aktiver, der indgår i investeringsformuen.

Finansielle aktiver klassificeres som finansielle aktiver, der indgår i investeringsformuen ved første indregning, hvis aktivet primært blev anskaffet med henblik på salg på kort sigt, eller hvis det udgør en del af investeringsformuen, hvor der er bevis for kortsigtet realisation af gevinster. Indregning af finansielle aktiver ophører, når retten til at modtage pengestrømme fra det finansielle aktiv udløber eller overdrages, og koncernen i al væsentlighed har overført ejendomsretten. Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at indregnes på handelsdagen – den dag koncernen forpligter sig til at købe eller sælge aktivet.

Realiserede og urealiserede gevinster og tab, som måtte opstå som følge af ændringer i dagsværdien for kategorien finansielle aktiver til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor de opstår.

Dagsværdien for noterede værdipapirer er baseret på børskurser på balancedagen. Dagsværdien af udtrukne børsnote-rede obligationer måles til nutidsværdien af obligationerne.

For værdipapirer, der ikke er noteret på en børs, eller for hvilke der ikke forefindes en børskurs, der afspejler instrumentets dagsværdi, fastlægges dagsværdien enten ved brug af værdiansættelsesteknikker eller ved brug af OTC-priser. Disse omfatter anvendelse af tilsvarende nylige transaktioner mellem uafhængige parter eller henvisning til andre instrumenter, der i al væsentlighed er tilsvarende, og en analyse af tilbage-diskonterede pengestrømme.

For investeringer i Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og MRI tager fastlæggelsen af dagsværdien udgangspunkt i den senest modtagne rapportering fra de relevante fonde, som baserer sig på anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdimåling baseres i videst muligt omfang på markeds-værdier på aktive markeder (niveau 1) eller alternativt på værdier, der er udledt af observerbare markedsinformationer (niveau 2).

I det omfang sådanne observerbare informationer ikke er til stede eller ikke kan anvendes uden væsentlige modifikationer,

anvendes anerkendte værdiansættelsesteknikker og rimelige skøn som grundlag for dagsværdier (niveau 3).

#### **Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet aktiv)**

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet aktiv) består af afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

#### **Tilgodehavender hos kreditinstitutter**

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indestående hos kreditinstitutter.

#### **Egenkapital**

Egenkapital omfatter bunden kapital, andre reserver samt opskrivningshenlæggelser på domicilejendom.

Bunden kapital omfatter Realdanias kapital, som ikke kan udloddes til fremme af Realdanias formål. Andre reserver omfatter Realdanias frie reserver, som anvendes til uddelinger m.v.

Opskrivningshenlæggelser på domicilejendomme indregnes over egenkapitalen via totalindkomstopgørelsen, medmindre opskrivningen modsvarer en tidligere nedskrivning.

#### **Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet opføres minoritetsinteressernes forholds-mæssige andel af tilknyttede virksomheders egenkapital som en særskilt post under egenkapitalen.

Minoritetsinteressernes forholds-mæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat opføres i tilknytning til resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

#### **Betalbar skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skatteplig-tige indkomst reguleret for ændring af skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds-metode af alle midlertidige forskelle mellem den skatte-mæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremfø-rselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtje-ning eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis virksomheden har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på netto-basis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i årets totalindkomst.

#### **Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger**

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger indregnes i balancen under henholdsvis kort- og langfristede forpligtelser på bevillingstidspunktet, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der vil blive behov for et træk på virksomhedens ressourcer for at afvikle forpligtelsen.

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

#### **Gæld til kreditinstitutter**

Gæld til kreditinstitutter omfatter modtagne sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter som sikkerhed for positiv dagsværdi af afledte finansielle instrumenter.

#### **Andre kortfristede forpligtelser**

Andre kortfristede forpligtelser omfatter skyldige omkostninger, skyldige renteudgifter, handler under afvikling, gæld til offentlige myndigheder, feriepenge m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet forpligtelse)**

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet forpligtelse) består af afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

#### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme fra primær aktivitet, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra køb og salg af virksomheder vises særskilt under pengestrømme fra investeringsaktiviteter.

Pengestrømme fra erhvervede virksomheder indregnes i pengestrømsopgørelsen fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme fra frasolgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra primær aktivitet beregnes, og der oplyses herved større klasser af kontante bruttoindtægter og bruttoudbetalinger. Under pengestrømme fra primær aktivitet indgår såvel pengestrømme vedrørende uddelinger som pengestrømme vedrørende investeringsvirksomhed.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt andre langfristede aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelsen eller sammensætningen af basiskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter kontantbeholdninger og anfordringsindeståender i kreditinstitutter.

#### **Hoved- og nøgletal**

Hovedtal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Nøgletallene er tilpasset Realdanias aktivitet.

#### **Nøgletalsdefinition**

Nøgletallene er tilpasset Realdanias aktivitet. Baggrunden for de valgte nøgletal er et ønske om at beskrive hovedaktiviteterne inden for filantropi og investering ud fra følgende:

##### *Filantropi*

Filantropisk portefølje: Omfanget af igangværende projekter. Værdien er opgjort som den forventede totale udgift på færddiggørelsestidspunktet. Værdien er opgjort brutto (totaludgift af projekterne) og netto (Realdanias andel).

Skalering: Beskriver den samlede filantropiske porteføljeværdi i forhold til Realdanias andel.

Bevillingsandel: Beskriver årets filantropiske bevillinger i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.

##### *Investering*

Nøgletallene for investering er almindeligt benyttede nøgletal, hvor værdien af den samlede investeringsformue ultimo året samt årets afkast opgøres. Endvidere opgøres markedsrisikoen ultimo året beregnet ved en risikomodel baseret på konceptet Value-at-Risk (VaR). Investeringsafkast beregnes som tidsvægtede afkast (TWR).



# Noter

## Note

### 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Udarbejdelsen af koncernregnskabet efter IFRS forudsætter visse væsentlige regnskabsmæssige skøn og kræver desuden, at ledelsen foretager vurderinger ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis.

De væsentligste udøvede regnskabsmæssige skøn omfatter værdiansættelse af noterede værdipapirer og ejendomme samt indregningstidspunkt for uddelinger.

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er bl.a. baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Som følge af de risici og usikkerheder, som koncernen er underlagt, kan faktiske udfald afvige fra de foretagne skøn. Særlige risici for Realdania-koncernen er omtalt i ledelsesberetningen og note 18 til koncernregnskabet.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

#### **Dagsværdimåling**

Koncernen anvender dagsværdibegrebet i forbindelse med visse oplysningskrav og til måling af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv, eller som skal betales for at overtage en forpligtelse i en almindelig transaktion mellem markedsdeltagerne [exit price].

Dagsværdien er en markedsbaseret og ikke en virksomhedsspecifik værdiansættelse. Realdania anvender de forudsætninger, som markedsdeltagerne ville gøre brug af ved prisfastsættelsen af aktivet eller forpligtelsen ud fra eksisterende markedsforhold, herunder forudsætninger vedrørende risici. Der tages således ikke hensyn til Realdanias hensigt med at eje aktivet eller afvikle forpligtelsen, når dagsværdien opgøres.

Dagsværdiværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages der udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og eventuelle transportomkostninger.

Dagsværdimåling baseres i videst muligt omfang på markedsværdier på aktive markeder (niveau 1) eller alternativt på værdier, der er udledt af observerbare markedsinformationer (niveau 2).

I det omfang sådanne observerbare informationer ikke er til stede eller ikke kan anvendes uden væsentlige modifikationer, anvendes anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn som grundlag for dagsværdier (niveau 3).

Områder, som indebærer en højere grad af vurdering eller kompleksitet, eller områder, hvor antagelser og skøn er væsentlige for koncernregnskabet, er:

- Dagsværdi af finansielle aktiver

Der henvises til note 18 for en specifikation af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3.

#### **Dagsværdi af finansielle aktiver**

For finansielle aktiver med noterede priser på et aktivt marked, eller hvor værdiansættelsen bygger på generelt accepterede værdiansættelsesmodeller med observerbare markedsdata, er der ikke væsentlige skøn forbundet med værdiansættelsen.

For værdipapirer, der ikke er noteret på en børs, eller for hvilke der ikke forefindes en børskurs, der afspejler instrumentets dagsværdi, fastlægges dagsværdien ved brug af en aktuel OTC-kurs på et tilsvarende finansielt instrument eller med udgangspunkt i værdiansættelser modtaget fra tredjepart i form af rapporter.

For investeringer i Private Equity, Alternative Investments, Mission Related Investments og Real Estate tager fastlæggelsen af dagsværdien udgangspunkt i den senest modtagne rapportering fra de relevante fonde, som baserer sig på anerkendte værdiansættelsesprincipper. Modtagne rapporter gennemgås og vurderes internt af Realdanias investeringsafdeling samt risikofunktion. Det vurderes, om der skal foretages yderligere dagsværdireguleringer for at tage højde for kredit- eller likviditetsrisiko, samt der skønnes over fremtidige pengestrømme og forrentningskrav. Værdiansættelsen er i mindre grad baseret på observerbare markedsdata, og værdiansættelsen vil således være påvirket af skøn, da der for Private Equity, Alternative Investments, Mission Related Investments og Real Estate ikke er et aktivt marked.

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.723,2	2.056,3
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	60,0	44,6
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	14,7	26,1
	Renteindtægter, kreditinstitutter	3,5	1,2
	Øvrige renteindtægter	13,4	9,2
	<b>I alt</b>	<b>1.814,8</b>	<b>2.137,4</b>
	<b>Udbytter og udlodninger</b>		
	Fixed Income Non-Investment Grade	54,9	84,5
	Equities	438,3	135,5
	Private Equity	789,9	1.528,4
	Alternative Investments	72,1	136,2
	Real Estate	224,5	171,7
	Mission Related Investments	143,5	0,0
	<b>I alt</b>	<b>1.723,2</b>	<b>2.056,3</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>4</b>	<b>Finansielle udgifter</b>		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-1,4	-2,0
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-25,7	-20,4
	Øvrige renteudgifter	-8,5	-3,7
	<b>I alt</b>	<b>-35,6</b>	<b>-26,1</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>5</b>	<b>Kursreguleringer</b>		
	Money Market	11,2	-3,1
	Fixed Income Investment Grade	-424,5	-100,8
	Fixed Income Non-Investment Grade	-380,2	107,9
	Equities	-1.934,4	1.483,6
	Private Equity	-575,1	979,7
	Alternative Investments	-72,5	-40,5
	Real Estate	46,2	140,2
	Mission Related Investments	-151,2	35,9
	<b>I alt</b>	<b>-3.480,5</b>	<b>2.602,9</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>6 Udgifter til personale og administration</b>			
Personaleudgifter, jf. specifikation		-144,6	-139,5
Administrationsudgifter		-69,0	-57,9
<b>I alt</b>		<b>-213,6</b>	<b>-197,4</b>
<b>Personaleudgifter</b>			
Løn og honorarer		-185,0	-178,7
Pension		-22,0	-21,2
Sociale udgifter		-1,9	-1,9
<b>I alt</b>		<b>-208,9</b>	<b>-201,8</b>
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		5,0	5,3
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		7,1	5,7
Heraf indeholdt i uddelinger*		52,2	51,3
<b>I alt</b>		<b>-144,6</b>	<b>-139,5</b>
<b>Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:</b>			
Repræsentantskab		-2,6	-2,5
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-11,0	-10,8
<b>I alt</b>		<b>-17,7</b>	<b>-17,4</b>
<b>Antal medarbejdere</b>			
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede</b>		<b>292</b>	<b>285</b>
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		-7	-8
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-10	-8
Heraf indeholdt i uddelinger*		-74	-75
<b>I alt</b>		<b>201</b>	<b>194</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:</b>			
Realdania		68	69
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		10	8
Realdania [indeholdt i uddelinger]		29	29
Videncentret Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		45	46
Realdania By & Byg A/S		35	33
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		2	2
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		5	6
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		98	92
<b>I alt</b>		<b>292</b>	<b>285</b>

\* Lønudgiften vedrører medarbejdere, der er ansat i Realdania eller i Bolius, men som udelukkende arbejder med medlemsaktiviteter eller filantropiske projekter.

# Noter

Note	t. kr.	2022	2021
<b>6</b>	<b>Udgifter til personale og administration (fortsat)</b>		
	<b>Honorar til repræsentantskabet i alt</b>	<b>-2.623</b>	<b>-2.508</b>

Årligt honorar til repræsentantskabet udgør 25.000 kr. pr. medlem. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. pr. medlem ved fremmøde til hvert af de to årlige møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr.

t. kr.	2022	2021
<b>Bestyrelshonorarer</b>		
Lars Krarup (formand)	-900	-510
Michael Brockenhuus-Schack (formand, udtrådt i 2021)	0	-585
Majken Schultz (næstformand)	-525	-525
Palle Adamsen	-300	-300
Pernille Rüz Bloch	-300	-300
Per Feldthaus	-300	-300
Mette Kynne Frandsen	-300	-300
Per Egebæk Have	-300	-300
Lars Hvidtfeldt (indtrådt i 2021)	-300	-105
Peter Høltermand (udtrådt i 2021)	0	-231
Kristine Leth Juul (indtrådt i 2021)	-300	-105
Niels-Ulrik Mousten (indtrådt i 2021)	-300	-69
Gunde Odgaard	-300	-300
Helle Søholt (udtrådt i 2021)	0	-195
<b>I alt</b>	<b>-4.125</b>	<b>-4.125</b>

t. kr.	2022	2021
<b>Direktionsvederlag</b>		
Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-5.219	-5.137
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk	-2.914	-2.853
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Kenneth Lillelund Winther	-2.888	-2.835
<b>I alt</b>	<b>-11.021</b>	<b>-10.825</b>

Direktionen vederlægges ikke på baggrund af incitamentsordninger.

# Noter

## Note

### 6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

#### Fratrædelse

Direktørerne kan opsige ansættelsesforholdet med 6 måneders varsel, og Realdania kan opsige ansættelsesforholdet med 12 måneders varsel.

Hvis Realdania opsiger CEO Jesper Nygård, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 6 måneders løn, som forhøjes med 1 måneds løn for hvert kalenderår, ansættelsesforholdet har været, dog maksimum 12 måneder.

Hvis Realdania opsiger CPO Nina Kovsted Helk, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 1 måneds løn, som forhøjes med 1 måneds løn for hvert kalenderår, ansættelsesforholdet har været efter den 31. december 2020, dog maksimum 6 måneder.

Hvis Realdania opsiger CIO Kenneth Lillelund Winther, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 1 måneds løn, som forhøjes med 1 måneds løn for hvert kalenderår, ansættelsesforholdet har været efter den 15. februar 2021, dog maksimum 6 måneder.

mio. kr.	2022			2021		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
<b>Honorar til de valgte revisorer:</b>						
Lovpligtig revision	-1,6	-1,1	-2,7	-1,5	-1,1	-2,6
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-2,2	-0,6	-2,8	-2,1	-0,3	-2,4
Andre ydelser	-0,2	-1,6	-1,8	-0,1	-0,2	-0,3
<b>I alt</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-7,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>-5,3</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>7 Driftsmateriel og inventar m.v.</b>			
Kostpris primo		109,1	105,3
Årets tilgang		15,1	4,6
Årets afgang		-13,2	-0,8
Kostpris ultimo		111,0	109,1
Af- og nedskrivninger primo		-75,5	-70,1
Afskrivninger, afhændede aktiver		12,3	0,8
Årets af- og nedskrivninger		-7,7	-6,2
Af- og nedskrivninger ultimo		-70,9	-75,5
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>40,1</b>	<b>33,6</b>
<b>Årets af- og nedskrivninger, i alt driftsført i året</b>		<b>-7,7</b>	<b>-6,2</b>

Der er ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>8 Kapitalandele i joint ventures</b>			
Kostpris primo		845,4	845,4
Årets tilgang		0,0	0,0
Årets afgang		-119,0	0,0
Kostpris ultimo		726,4	845,4
Værdireguleringer primo		-324,5	-269,8
Årets resultat		62,1	71,7
Udbytte		-32,0	-126,4
Årets afgang		119,0	0,0
Værdireguleringer ultimo		-175,4	-324,5
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>551,0</b>	<b>520,9</b>

Ledelsen i Realdania har ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre test af værdiforringelse af joint ventures.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2022	Andel af resultat 2022
			%	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S*	København	50	945,0	640,0	38,6	166,8	16,5
Bispebjerg Bakke I/S	København	50	611,5	15,6	21,1	298,0	30,7
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50	0,7	0,0	0,0	0,3	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50	0,7	0,0	0,0	0,3	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50	217,6	68,5	0,0	74,5	-1,4
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50	93,6	72,5	17,8	10,5	16,3
<b>I alt</b>						<b>551,0</b>	<b>62,1</b>

\* Tal for aktiver, forpligtelser og omsætning er opgjort jf. årsrapport for 2021.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2021	Andel af resultat 2021
			%	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S*	København	50	973,0	682,0	40,3	150,3	7,4
Bispebjerg Bakke I/S	København	50	567,7	15,3	20,3	276,3	11,9
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50	0,7	0,0	0,1	0,3	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50	261,8	110,1	115,4	75,9	7,5
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50	194,2	159,8	505,5	17,2	44,9
<b>I alt</b>						<b>520,9</b>	<b>71,7</b>

\* Tal for aktiver, forpligtelser og omsætning er opgjort jf. årsrapport for 2020.

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>9 Uddelinger</b>			
<b>Driftsførte uddelinger</b>			
I alt nye bevillinger		1.148,2	1.035,8
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-553,3	-10,9
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>594,9</b>	<b>1.024,9</b>
<b>Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger</b>			
Saldo primo		4.204,8	3.849,3
Årets bevillinger, driftsført		594,9	1.024,9
Udbetalt i året		-706,6	-669,4
<b>Saldo ultimo</b>		<b>4.093,1</b>	<b>4.204,8</b>

Af den samlede forpligtelse forventes 1.004,4 mio. kr. udbetalt inden for et år og 1.042,2 mio. kr. efter fem år.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder renovering og opførelse af investeringsejendomme, driftsføres de udgifter, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber, uden nogen tilsvarende værdistigning. Beløbet hensættes i balancen som en forpligtelse på bevillingstidspunktet. Den resterende del, investeringselementet, bliver på udbetalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/ investeringsejendommen.

Pr. den 31. december 2022 udgør investeringselementet 450,2 mio. kr. [2021: 460,1 mio. kr.].

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>10 Skat</b>			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-73,5	-502,2
Regulering af udskudt skat		660,7	-8,7
Skat vedrørende tidligere år		-21,3	-34,8
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>565,9</b>	<b>-545,7</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		9,3%	-15,2%
Ikke fradragsberettigede udgifter		-6,3%	7,3%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-0,9%	0,9%
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<b>24,1%</b>	<b>15,0%</b>
<b>Udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		-5,4	3,8
Udskudt skat vedrørende tidligere år		2,4	-0,5
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		660,7	-8,7
<b>Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser ultimo</b>		<b>657,7</b>	<b>-5,4</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Materielle aktiver		9,6	9,5
Kapitalandele i joint ventures		-5,3	0,5
Kortfristede aktiver		-17,8	-17,8
Skattemæssige underskud		668,4	0,8
Hensatte forpligtelser		2,8	1,6
<b>I alt</b>		<b>657,7</b>	<b>-5,4</b>
<b>Tilgodehavende/skyldig skat</b>			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-126,1	-123,9
Skat vedrørende tidligere år		-23,8	-34,2
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-73,5	-502,2
Betalt skat i året		256,0	534,2
<b>Tilgodehavende/skyldig skat ultimo</b>		<b>32,6</b>	<b>-126,1</b>

Det udskudte skatteaktiv vedrører primært det skattemæssige underskud opstået i 2022. Underskuddet kan fremføres tidsubegrænset. Ledelsen har skønnet, at det udskudte skatteaktiv vil blive anvendt inden for en femårig periode.



# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>11 Domicilejendom</b>			
Kostpris primo		346,3	344,5
Årets tilgang		3,3	1,8
Kostpris ultimo		349,6	346,3
Værdiregulering primo		130,7	107,6
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		19,7	23,1
Værdiregulering ultimo		150,4	130,7
Afskrivninger primo		-21,0	-17,6
Årets afskrivning		-4,0	-3,4
Afskrivninger ultimo		-25,0	-21,0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>475,0</b>	<b>456,0</b>
<b>Årets afskrivninger, i alt driftsført i året</b>		<b>-4,0</b>	<b>-3,4</b>

Note	mio. kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2022	2021
<b>12 Investeringsejendomme</b>					
Kostpris primo		4.554,1	59,3	4.613,4	4.554,3
Overførsel (færdiggjort i året)		56,5	-56,5	0,0	0,0
Årets tilgang		12,4	58,5	70,9	59,1
Årets afgang		0,0	-7,0	-7,0	0,0
Kostpris ultimo		4.623,0	54,3	4.677,3	4.613,4
Værdiregulering primo		-2.365,6	-17,9	-2.383,5	-2.392,6
Overførsel (færdiggjort i året)		-21,7	21,7	0,0	0,0
Årets værdiregulering		121,7	-25,7	96,0	9,1
Værdiregulering afhændede ejendomme		0,0	4,3	4,3	0,0
Værdiregulering ultimo		-2.265,6	-17,6	-2.283,2	-2.383,5
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.357,4</b>	<b>36,7</b>	<b>2.394,1</b>	<b>2.229,9</b>
<b>Afkastprocent</b>					
Kontorejendomme og andre ejendomme		3,5	-	-	3,4
Boligejendomme		2,5	-	-	2,6
Alle ejendomme		3,4	-	-	3,3

# Noter

Note mio. kr.

## 12 Investeringsejendomme (fortsat)

	Investerings- ejendomme
<b>Beliggenhed</b>	
København	1.719,2
Aarhus	189,2
Odense	51,7
Øvrige Sjælland	76,9
Øvrige Jylland	167,8
Øvrige Fyn	151,6
Grønland	1,0
<b>I alt</b>	<b>2.357,4</b>

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 105,5 mio. kr. [2021: 89,9 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 39,6 mio. kr. [2021: 37,1 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2021: 0 mio. kr.].

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normal-indtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter [reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt], faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende 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.

# Noter

## Note

### 12 Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af dagsværdi, mio. kr.	Alternative afkast
-1,00%	3.349,2	991,8	2,38%
-0,50%	2.767,1	409,7	2,88%
-0,25%	2.545,9	188,5	3,13%
0,00%	2.357,4	-	3,38%
0,25%	2.194,9	-162,5	3,63%
0,50%	2.053,3	-304,1	3,88%
1,00%	1.818,8	-538,6	4,38%

Hvis afkastkravet ændres +0,50%, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -304,1 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50%, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 409,7 mio. kr.

#### Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af dagsværdi, mio. kr.	Påvirkning af nettoleje, mio. kr.	Nettoleje mio. kr.
-15,00%	1.850,8	-506,6	-17,1	62,5
-10,00%	2.019,6	-337,8	-11,4	68,2
-5,00%	2.188,5	-168,9	-5,7	73,9
0,00%	2.357,4	-	-	79,6
5,00%	2.526,3	168,9	5,7	85,3
10,00%	2.695,2	337,8	11,4	91,0
15,00%	2.864,0	506,6	17,1	96,7

Hvis nettolejen ændres -10,00%, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -337,8 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00% vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +337,8 mio. kr.

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

## Note

### 13 Udlån til joint ventures

Lånet er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forrentes med en årlig variabel rentesats, dog således at renten aldrig kan blive negativ. Renter tilskrives hovedstolen årligt ved årets udgang. Lånet er afdragsfrit. Lånet kan af kreditor opsiges til indfrielse ved årets udgang, dog tidligst med virkning fra den 1. december 2031.

# Noter

---

## Note

---

### 14 Projektjendomme

Nedskrivning af projektjendomme i 2022 udgør 0 mio. kr. [2021: 0 mio. kr.].

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>15 Andre kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg af investeringsaktiver		34,3	7,1
Handler under afvikling		2,9	3,0
Tilgodehavende renter		29,0	18,3
Forudbetalte udgifter		17,4	5,7
Øvrige aktiver		30,5	46,4
<b>I alt</b>		<b>114,1</b>	<b>80,5</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>16 Værdipapirer</b>			
Fixed Income Investment Grade		3.850,0	3.386,0
Fixed Income Non-Investment Grade		1.992,9	3.395,6
Equities		7.110,4	10.100,8
Private Equity		7.767,3	7.541,5
Alternative Investments		1.092,1	1.058,0
Real Estate		1.772,1	1.602,7
Mission Related Investments		581,0	488,0
<b>I alt</b>		<b>24.165,8</b>	<b>27.572,6</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>17 Andre kortfristede forpligtelser</b>			
Handler under afvikling		0,0	11,7
Leverandører		7,2	7,1
Forudbetalinger		27,7	49,3
Øvrige forpligtelser		89,7	69,6
<b>I alt</b>		<b>124,6</b>	<b>137,7</b>

# Noter

---

## Note

---

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Koncernens risikostyringspolitik

Realdania identificerer de væsentligste risici. Disse risici afdækkes eller håndteres gennem styring. Inden for hvert område er risikoen søgt reduceret ved brug af rammer, forretningsgange, funktionsadskillelse og/eller interne kontroller.

Retningslinjerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling af investeringsformuen på hovedaktivklasser.

En væsentlig finansiell risiko er markedsrisikoen knyttet til de kommercielle investeringsaktiver. Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af ændringer i aktiekurser, renter, valutakurser og ejendomspriser.

Realdania bruger konceptet Value-at-Risk (VaR) til at kvantificere investeringsaktivernes markedsrisiko. I VaR-beregningen kombineres de forskellige positioner på et givet tidspunkt med et skøn over, hvor meget positionernes respektive risikofaktorer svinger over tid. Der tages endvidere højde for risikofaktorerens samvariation.

VaR er et statistisk estimat for det beløb, som et tab med en given sandsynlighed ikke må overstige i løbet af en given tidshorisont. VaR udtrykker derimod ikke noget om størrelsen på tabet, såfremt tabet overstiger det estimerede VaR-beløb.

I Realdanias VaR-model benyttes en tidshorisont på et år og en sandsynlighed på 95%. Pr. den 31. december 2022 er Realdanias samlede markedsrisiko (VaR) estimeret til 5,4 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 95% sandsynlighed ikke vil overstige 5,4 mia. kr., hvilket svarer til 21,5% af investeringsaktiverne.

VaR blev pr. den 31. december 2021 estimeret til 5,3 mia. kr. (19,0%).

#### Kategorier af investeringsaktiver

Investeringsaktiverne er fordelt på otte hovedaktivklasser: Money Market, Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade, Equities, Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og Mission Related Investments. Alternative Investments omfatter bl.a. forsikringsprodukter, hedgefonde, energi- og skovinvesteringer.

#### Valutakursrisiko

De dele af investeringsaktiverne, der er placeret i værdipapirer udstedt i anden valuta end DKK, er eksponeret for udsving i valutakurser. Den kommercielle investeringsformue valutaafdækkes strategisk ud fra en målsætning om at reducere valutakursrisikoen i den kommercielle investeringsformue. Valutakursrisiko betragtes som en samlet risiko på tværs af investeringsporteføljen, og der skelnes som udgangspunkt ikke mellem valutakursrisiko i de underliggende hovedaktivklasser.

Valutaer, der hver især udgør mere end 2% af den samlede kommercielle investeringsformue, benævnt væsentlige valutaeksponeringer, afdækkes strategisk. Afdækningen foretages til enten euro (EUR) eller danske kroner (DKK). I henhold til strategien foretages der ikke strategisk valutaafdækning af investeringer i EUR.

Realdania benytter valutaterminsforretninger til afdækning af valutakursrisici forbundet med investeringer i fremmed valuta. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med op til 12 måneders løbetid.

# Noter

## Note

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

#### Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2022						2021					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
<b>Aktivklasser</b>												
Money Market	55,4	39,2	30,2	4,4	2,0	<b>131,2</b>	45,8	197,5	47,1	1,6	2,1	<b>294,1</b>
Fixed Income Investment Grade	1.696,9	2.261,3	0,0	0,0	-31,0	<b>3.927,2</b>	1.632,3	1.887,4	0,0	0,0	-57,1	<b>3.462,6</b>
Fixed Income Non-Investment Grade	341,1	973,9	677,2	0,6	-17,7	<b>1.975,1</b>	669,9	1.557,9	1.199,9	-0,5	-42,8	<b>3.384,4</b>
Equities	261,6	1.418,5	4.032,8	464,0	1.220,8	<b>7.397,7</b>	408,2	1.557,2	6.064,0	532,1	1.694,1	<b>10.255,6</b>
Private Equity	236,9	1.053,2	4.664,7	433,5	1.648,8	<b>8.037,1</b>	403,7	874,6	4.247,0	377,7	1.558,6	<b>7.461,6</b>
Alternative Investments	0,0	392,6	699,3	0,1	54,2	<b>1.146,2</b>	0,0	392,2	749,9	0,2	-11,2	<b>1.131,1</b>
Real Estate	-0,3	799,3	817,6	155,5	66,5	<b>1.838,6</b>	1,7	571,2	835,3	105,2	-12,8	<b>1.500,6</b>
Mission Related Investments	31,2	246,9	279,0	25,7	26,0	<b>608,8</b>	23,3	149,9	230,6	16,3	68,6	<b>488,7</b>
<b>Investeringsaktiver i alt</b>	<b>2.622,8</b>	<b>7.184,9</b>	<b>11.200,8</b>	<b>1.083,8</b>	<b>2.969,6</b>	<b>25.061,9</b>	<b>3.184,9</b>	<b>7.187,9</b>	<b>13.373,8</b>	<b>1.032,6</b>	<b>3.199,5</b>	<b>27.978,7</b>

Ultimo 2022 var 100% af USD-positionen og 97% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 57% af positionen i øvrige valutaer afdækket.

#### Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2022						2021					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	10,5	28,7	44,7	4,3	11,8	<b>100,0</b>	11,4	25,7	47,8	3,7	11,4	<b>100,0</b>
Efter valutaafdækning	19,3	75,5	0,0	0,1	5,1	<b>100,0</b>	21,1	72,0	0,8	0,0	6,1	<b>100,0</b>

#### Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2022					2021				
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta
Forudsat potentielt udsving i valutakurs	+/- 0%	+/- 0,5%	+/- 10%	+/- 10%	+/- 10%	+/- 0%	+/- 0,5%	+/- 10%	+/- 10%	+/- 10%
Potentiel indvirkning på resultat og egenkapital	+/- 0	+/- 94,6	+/- 0,4	+/- 2,7	+/- 128,5	+/- 0	+/- 100,7	+/- 23,4	+/- 0,5	+/- 170,0

# Noter

## Note

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

#### Markedsrisiko

I det nedenstående vises Value-at-Risk (VaR) for de forskellige hovedaktivklasser opgjort i mio. kr. og som procentdel af de respektive hovedaktivklassers værdi på opgørelses tidspunktet.

	2022		2021	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver*	5.375,8	21,5	5.306,1	19,0

\* Som følge af diversifikationseffekter svarer summen af de enkelte hovedaktivklassers VaR (jf. nedenfor) ikke til VaR på de samlede investeringsaktiver.

#### Renterisiko

Den del af investeringsaktiverne, der er placeret i hovedaktivklassen Fixed Income, er eksponeret for risiko for ændringer i det generelle renteniveau.

VaR relateret til Fixed Income	2022		2021	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
<b>Hovedaktivklasser</b>				
Fixed Income Investment Grade	173,5	4,4	115,5	3,3
Fixed Income Non-Investment Grade	254,2	12,9	371,3	11,0

#### Aktierisiko

Koncernens aktiekursrisiko er primært relateret til den del af investeringsaktiverne, der er placeret i hovedaktivklasserne Equities og Private Equity.

VaR relateret til aktier og aktielignende investeringer	2022		2021	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
<b>Hovedaktivklasser</b>				
Equities	1.768,8	23,9	2.074,4	20,2
Private Equity	3.414,8	42,5	3.105,1	41,6

#### Markedsrisiko relateret til øvrige aktivklasser

Udover ovennævnte markedsrisikotyper er koncernen eksponeret for markedsrisiko relateret til investeringer i hovedaktivklasserne Real Estate, Alternative Investments og Mission Related Investments.

VaR relateret til øvrige investeringsaktiver	2022		2021	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
<b>Hovedaktivklasser</b>				
Real Estate	277,9	15,1	227,1	15,1
Alternative Investments	49,9	4,4	56,1	5,0
Mission Related Investments	146,0	24,0	107,1	21,9

# Noter

---

## Note

---

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter [fortsat]

#### Likviditetsrisiko

Det er afgørende, at der løbende er likviditet til at honorere de til enhver tid besluttede filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer på udbetalingstidspunktet.

Investering i omsættelige og mindre omsættelige aktiver kræver af hensyn til optimering af investeringsafkastet, at der løbende arbejdes med likviditetsprognoser. Likviditetsstyringen bruges primært som et redskab for den løbende aktivallokering på omsættelige og mindre omsættelige aktiver for at optimere det langsigtede investeringsafkast.

#### Kreditrisiko

Kreditrisiko knyttet til investeringsaktiverne relaterer sig til investering i obligationer og modpartsrisiko i forbindelse med indgåelse af afledte finansielle instrumenter.

Beholdningen af kreditobligationer (obligationer med lavere rating end Investment Grade) udgør 1.992,9 mio. kr. pr. den 31. december 2022 svarende til 7,9% af de samlede investeringsaktiver [2021: 3.384,4 mio. kr.].

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2022 udgør 580,4 mio. kr. [2021: -234,5 mio. kr.]. Finansielle modparter har stillet værdipapirer med en værdi af 567,5 mio. kr. som sikkerhed herfor. Alle afledte finansielle instrumenter har en løbetid på under 1 år.

#### Afledte finansielle instrumenter

For at øge eller reducere en given markedsrisiko anvendes en variation af afledte finansielle instrumenter. For 2022 har der været anvendt valutaterminsforretninger samt børsnoterede aktie- og rentefutures. Anvendelsen af aktie- og rentefutures er begrundet i en taktisk beslutning om at øge eller reducere aktie- eller renteeksponeringen i den kommercielle investeringsformue som en del af den samlede risikostyring.

En ulempe ved afledte finansielle instrumenter er modpartsrisikoen. Derfor fordeles den samlede modpartsrisiko på flere engagementer med forskellige modparter, samtidig med at der foretages løbende afregning af tilgodehavender eller sikkerhedstillelse, hvilket begrænser tabsrisikoen væsentligt. Anvendte modparter bliver kreditvurderet mindst én gang pr. år.



# Noter

## Note

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

#### Metoder og forudsætninger for opgørelsen af dagsværdier

##### Obligationer

Børsnoterede obligationer (Fixed Income) indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien af udtrukne børsnoterede obligationer måles til nutidsværdien af obligationerne.

##### Aktier m.v.

Investeringer i aktier m.v. (Equities, Real Estate, Private Equity, Alternative Investments og Mission Related Investments) indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien på balancedagen.

Realdania foretager investeringer i unoterede private equity- og ejendomsfonde, investeringsejendomme og projektejendomme samt andre alternative aktiver. For denne type investeringer, hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata, indgår skøn som en del af værdiansættelsen.

##### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder.

#### Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

mio. kr.	2022				2021			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
<b>Aktivklasser</b>								
Money Market	131,2	0,0	0,0	131,2	294,1	0,0	0,0	294,1
Fixed Income Investment Grade	3.927,2	0,0	0,0	3.927,2	3.462,6	0,0	0,0	3.462,6
Fixed Income Non- Investment Grade	1.438,3	536,8	0,0	1.975,1	3.426,5	-42,1	0,0	3.384,4
Equities	7.217,7	180,0	0,0	7.397,7	10.339,8	-84,2	0,0	10.255,6
Private Equity	0,0	269,8	7.767,3	8.037,1	0,0	-79,9	7.541,5	7.461,6
Alternative Investments	0,0	1.063,1	83,1	1.146,2	0,0	1.046,8	84,3	1.131,1
Real Estate	0,0	66,5	1.772,1	1.838,6	0,0	-17,8	1.518,4	1.500,6
Mission Related Investments	344,4	27,8	236,6	608,8	331,0	0,8	156,9	488,7
<b>Investeringsaktiver</b>	<b>13.058,8</b>	<b>2.144,0</b>	<b>9.859,1</b>	<b>25.061,9</b>	<b>17.854,0</b>	<b>823,6</b>	<b>9.301,1</b>	<b>27.978,7</b>
Investeringsejendomme	0,0	0,0	2.357,4	2.357,4	0,0	0,0	2.188,5	2.188,5
<b>Investeringsaktiver i alt*</b>	<b>13.058,8</b>	<b>2.144,0</b>	<b>12.216,5</b>	<b>27.419,3</b>	<b>17.854,0</b>	<b>823,6</b>	<b>11.489,6</b>	<b>30.167,2</b>

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

\* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 31,8 mio. kr. (2021: 276,1 mio. kr.) i niveau 2.

# Noter

## Note

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

For investeringer i Private Equity, Alternative Investments, Mission Related Investments og Real Estate tager fastlæggelsen af dagsværdien udgangspunkt i den seneste modtagne rapportering fra de relevante fonde, som baserer sig på anerkendte værdiansættelsesprincipper.

Modtagne rapporteringer gennemgås og vurderes internt af Realdanias investeringsafdeling samt risikofunktionen.

Det vurderes, om der skal foretages yderligere dagsværdireguleringer for at tage højde for kredit- eller likviditetsrisiko, samt der skønnes over fremtidige pengestrømme og forrentningskrav. Værdiansættelsen er i mindre grad baseret på observerbare markedsdata, og værdiansættelsen vil således være påvirket af skøn, da der for Private Equity, Alternative Investments, Mission Related Investments og Real Estate ikke er et aktivt marked.

#### Finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3

mio. kr.	2022	2021
Regnskabsmæssig værdi primo	9.301,1	7.184,7
Tilgang	1.915,9	1.651,6
Afgang	-1.296,6	-1.265,6
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret (kursreguleringer)	-446,8	-624,3
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret (kursreguleringer)	385,5	2.354,7
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.859,1</b>	<b>9.301,1</b>

#### Kategorier af finansielle instrumenter

Regnskabsmæssig værdi af følgende kategorier af finansielle aktiver og passiver, som er en delmængde af balancen.

mio. kr.	2022	2021
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	24.210,5	27.590,2
Afledte finansielle instrumenter (aktiver), der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	612,2	102,1
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	554,9	862,3
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	-4.217,7	-4.330,8
Afledte finansielle instrumenter (passiver), der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-31,8	-277,1
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0,0	-11,7

# Noter

---

## Note

---

### 19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 5.035 mio. kr. (2021: 4.331 mio. kr.). Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet 38,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2022.

---

## Note

---

### 20 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Alle transaktioner med nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår.

Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme kan gælde disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Der har været enkelte transaktioner mellem Realdania og en aftalepart, hvor medlemmer af Realdanias bestyrelse eller direktion har et tillidshverv hos aftaleparten. Der er etableret procedurer for at håndtere dette.

Realdania har betydelig indflydelse på de i note 8 nævnte joint ventures.

Realdania foretager uddelinger til fonde og andre enheder, hvori Realdania er repræsenteret i ledelsen. Repræsentationen sker oftest som led i sikring af opfyldelsen af formålet med uddelingen.

---

## Note

---

### 21 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania-koncernens finansielle stilling pr. den 31. december 2022.

---

## Note

---

### 22 Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2022, er udsendt.

Ingen af dem forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Realdania.



# Årsregnskab

1. januar - 31. december 2022  
[modervirksomheden]

# Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2022	2021
3	Finansielle indtægter	1.548,7	2.025,0
4	Finansielle udgifter	-34,8	-24,6
5	Kursreguleringer	-3.338,7	2.085,9
	<b>Resultat af finansielle poster</b>	<b>-1.824,8</b>	<b>4.086,3</b>
6	Udgifter til personale og administration	-121,7	-112,8
7,8	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-16,0	-15,2
9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	220,7	721,8
10	Resultat af kapitalandele i joint ventures	16,5	7,3
	<b>Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat</b>	<b>-1.725,3</b>	<b>4.687,4</b>
	Medlemsaktiviteter	-27,8	-23,3
	<b>Resultat før uddelinger og skat</b>	<b>-1.753,1</b>	<b>4.664,1</b>
11	Uddelinger	-594,9	-1.024,9
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.348,0</b>	<b>3.639,2</b>
12	Skat	566,1	-549,9
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.781,9</b>	<b>3.089,3</b>
	<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>		
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.781,9</b>	<b>3.089,3</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>		
	<b>Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</b>		
9	Værdiregulering af domicilejendom	15,7	19,7
	<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>15,7</b>	<b>19,7</b>
	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>-1.766,2</b>	<b>3.109,0</b>

# Balance

## pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	18,6	14,3
8	Leasingaktiv (domicilejendom)	113,1	112,5
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>131,7</b>	<b>126,8</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
13	Andre langfristede aktiver	881,0	1.310,2
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.064,9	4.828,5
10	Kapitalandele i joint ventures	167,1	150,6
14	Udlån til joint ventures	66,3	65,7
12	Udskudte skatteaktiver	644,8	0,0
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>6.824,1</b>	<b>6.355,0</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>6.955,8</b>	<b>6.481,8</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
15	Andre kortfristede aktiver	37,2	26,2
16	Værdipapirer	21.932,0	24.913,1
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	612,2	102,1
12	Tilgodehavende skat	32,6	0,0
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	297,3	612,4
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>22.911,3</b>	<b>25.653,8</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>29.867,1</b>	<b>32.135,6</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	20.382,3	22.148,5
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>25.627,3</b>	<b>27.393,5</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.041,4	3.150,6
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	102,2	101,8
12	Udskudte skatteforpligtelser	0,0	17,0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.143,6</b>	<b>3.269,4</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.034,4	1.016,1
12	Skyldig skat	0,0	134,8
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	10,9	10,7
18	Andre kortfristede forpligtelser	19,1	34,0
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	31,8	277,1
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.096,2</b>	<b>1.472,7</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.239,8</b>	<b>4.742,1</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>29.867,1</b>	<b>32.135,6</b>

# Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2021</b>	<b>5.245,0</b>	<b>19.039,5</b>	<b>24.284,5</b>
<b>Totalindkomst i 2021</b>			
Årets resultat	0,0	3.089,3	3.089,3
<b>Anden totalindkomst</b>			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	19,7	19,7
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>19,7</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>3.109,0</b>	<b>3.109,0</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2021</b>	<b>5.245,0</b>	<b>22.148,5</b>	<b>27.393,5</b>
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>22.148,5</b>	<b>27.393,5</b>
<b>Totalindkomst i 2022</b>			
Årets resultat	0,0	-1.781,9	-1.781,9
<b>Anden totalindkomst</b>			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	15,7	15,7
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>15,7</b>	<b>15,7</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.766,2</b>	<b>-1.766,2</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>20.382,3</b>	<b>25.627,3</b>



# Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2022	2021
Modtagne finansielle indtægter	1.537,5	2.036,2
Udbetalte finansielle udgifter	-34,2	-24,1
Køb og salg af værdipapirer	-696,0	-606,5
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	0,0	-240,4
Udbetalinger til personale og administration	-136,8	-133,8
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-27,8	-23,3
Udbetalte uddelinger	-685,8	-713,5
Betalt skat	-263,1	-561,6
<b>Pengestrømme fra primær aktivitet</b>	<b>-306,2</b>	<b>-267,0</b>
Køb og salg af materielle aktiver	-8,9	-2,7
Modtaget udbytte	0,0	225,0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-8,9</b>	<b>222,3</b>
<b>Årets pengestrømme (ændring i likvider)</b>	<b>-315,1</b>	<b>-44,7</b>
Likvider primo	612,4	657,1
<b>Likvider ultimo</b>	<b>297,3</b>	<b>612,4</b>



# Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis .....	100
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger .....	101
3	Finansielle indtægter .....	102
4	Finansielle udgifter .....	102
5	Kursreguleringer .....	102
6	Udgifter til personale og administration .....	103
7	Driftsmateriel og inventar m.v. ....	104
8	Leasingaktiv (domicilejendom) .....	104
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	105
10	Kapitalandele i joint ventures .....	106
11	Uddelinger .....	107
12	Skat .....	108
13	Andre langfristede aktiver .....	109
14	Udlån til joint ventures .....	109
15	Andre kortfristede aktiver .....	109
16	Værdipapirer .....	109
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom) .....	109
18	Andre kortfristede forpligtelser .....	110
19	Finansielle risici og finansielle instrumenter .....	110
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	110
21	Nærtstående parter .....	111
22	Efterfølgende begivenheder .....	112
23	Ny regnskabsregulering .....	112

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Det separate årsregnskab for modervirksomheden er indarbejdet i årsrapporten, da årsregnskabsloven kræver et separat årsregnskab for modervirksomheden.

Årsregnskabet for modervirksomheden er udarbejdet i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

#### Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

I forhold til den beskrevne anvendte regnskabspraksis for koncernregnskabet (se note 1 til koncernregnskabet) suppleres modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis med følgende punkter:

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab.

Udbytte af aktier i tilknyttede virksomheder modregnes i værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

#### Skat af årets resultat

Virksomheder, der anvender skattemæssige underskud i andre virksomheder, betaler sambeskatningsbidrag til modervirksomheden svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud, mens virksomheder, hvis skattemæssige underskud anvendes af andre virksomheder, modtager sambeskatningsbidrag fra modervirksomheden svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud [fuld fordeling].

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier ved erhvervelsen, herunder goodwill. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når Realdania i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når Realdania opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, eller hvis Realdania ændrer sin vurdering af, om en forlængelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Domicilejendom 10 år

# Noter

---

## Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Realdania præsenterer leasingaktivet som domicil-ejendom i balancen og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

Realdania har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelse vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

#### **Betalbar skat og udskudt skat**

Realdania er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens tilknyttede virksomheder. Realdania er administrationsvirksomhed for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende skat opføres under kortfristede aktiver og forpligtelser.

---

## Note

---

### 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvordan fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsafklæggelsen for modervirksomheden, foretages bl.a. ved vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Desuden er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Særlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger for Realdaniakoncernen er omtalt i note 2 til koncernregnskabet.

Der er i noterne, hvor det er relevant, oplyst om forudsætninger for fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.444,5	1.926,6
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	60,0	44,6
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	14,7	26,1
	Renteindtægter, kreditinstitutter	3,2	1,2
	Renteindtægter, mellemregning tilknyttede virksomheder	17,9	17,6
	Øvrige renteindtægter	8,4	8,9
	<b>I alt</b>	<b>1.548,7</b>	<b>2.025,0</b>
	<b>Udbytte og udlodninger</b>		
	Fixed Income Non-Investment Grade	54,9	84,5
	Equities	433,7	132,2
	Private Equity	651,7	1.412,0
	Alternative Investments	72,1	136,2
	Real Estate	88,6	161,7
	Mission Related Investments	143,5	0,0
	<b>I alt</b>	<b>1.444,5</b>	<b>1.926,6</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle udgifter</b>		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,2	-0,2
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-25,6	-20,3
	Øvrige renteudgifter	-9,0	-4,1
	<b>I alt</b>	<b>-34,8</b>	<b>-24,6</b>
<b>5</b>	<b>Kursreguleringer</b>		
	Money Market	11,2	-3,1
	Fixed Income Investment Grade	-424,5	-100,8
	Fixed Income Non-Investment Grade	-380,2	107,9
	Equities	-1.863,3	1.320,7
	Private Equity	-477,8	748,3
	Alternative Investments	-81,6	-55,9
	Real Estate	31,9	35,0
	Mission Related Investments	-154,4	33,8
	<b>I alt</b>	<b>-3.338,7</b>	<b>2.085,9</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>6 Udgifter til personale og administration</b>			
Personaleudgifter, jf. specifikation		-73,2	-72,5
Administrationsudgifter		-48,5	-40,3
<b>I alt</b>		<b>-121,7</b>	<b>-112,8</b>
<b>Personaleudgifter</b>			
Løn og honorarer		-90,6	-88,6
Pension		-11,5	-11,0
Sociale udgifter		-0,8	-0,8
<b>I alt</b>		<b>-102,9</b>	<b>-100,4</b>
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		7,1	5,7
Heraf indeholdt i uddelinger*		22,6	22,2
<b>I alt</b>		<b>-73,2</b>	<b>-72,5</b>
<b>Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:</b>			
Repræsentantskab		-2,6	-2,5
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-11,0	-10,8
<b>I alt</b>		<b>-17,7</b>	<b>-17,4</b>
For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabets note 6.			
<b>Antal medarbejdere</b>			
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede</b>		<b>107</b>	<b>106</b>
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-10	-8
Heraf indeholdt i uddelinger*		-29	-29
<b>I alt</b>		<b>68</b>	<b>69</b>

\* Lønudgiften vedrører medarbejdere, der er ansat i Realdania, men som udelukkende arbejder med medlemsaktiviteter eller filantropiske projekter.

mio. kr.	2022			2021		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
<b>Honorar til de valgte revisorer:</b>						
Lovpligtig revision	-0,9	-0,9	-1,8	-0,9	-0,9	-1,8
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-2,0	-0,5	-2,5	-1,9	-0,3	-2,2
Andre ydelser	-0,1	-1,6	-1,7	-0,1	-0,1	-0,2
<b>I alt</b>	<b>-3,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-6,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-4,2</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>7 Driftsmateriel og inventar m.v.</b>			
Kostpris primo		72,5	70,6
Årets tilgang		9,9	2,8
Årets afgang		-9,4	-0,9
Kostpris ultimo		73,0	72,5
Af- og nedskrivninger primo		-58,2	-55,1
Afskrivninger, afhændede aktiver		8,7	0,8
Årets af- og nedskrivninger		-4,9	-3,9
Af- og nedskrivninger ultimo		-54,4	-58,2
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>18,6</b>	<b>14,3</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>			
Årets af- og nedskrivninger		-4,9	-3,9
Gevinst/tab på afhændede aktiver		0,5	0,0
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>-4,4</b>	<b>-3,9</b>

Der er ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>8 Leasingaktiv (domicilejendom)</b>			
Kostpris primo		108,1	108,1
Årets tilgang		0,0	0,0
Kostpris ultimo		108,1	108,1
Værdiregulering primo		37,6	25,4
Årets værdiregulering [genberegning af leasingforpligtelse]		12,2	12,2
Værdiregulering ultimo		49,8	37,6
Afskrivninger primo		-33,2	-21,9
Årets afskrivninger		-11,6	-11,3
Afskrivninger ultimo		-44,8	-33,2
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>113,1</b>	<b>112,5</b>
<b>Årets afskrivninger, i alt driftsført i året</b>		<b>-11,6</b>	<b>-11,3</b>

Domicilejendommen er indregnet som leasingaktiv på grundlag af huslejeaftale.



# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris primo		3.558,8	3.783,8
Årets tilgang		0,0	0,0
Modtaget udbytte		0,0	-225,0
Kostpris ultimo		3.558,8	3.558,8
Værdireguleringer primo		1.269,7	528,2
Årets resultat		220,7	721,8
Værdiregulering af domicilejendom (indgår i totalindkomst)		15,7	19,7
Værdiregulering ultimo		1.506,1	1.269,7
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.064,9</b>	<b>4.828,5</b>

Ledelsen i Realdania har ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre test af værdiforringelse af tilknyttede virksomheder.

Navn mio. kr.	Andel af egenkapital 2022	Andel af resultat 2022
Videncentret Bolius A/S	11,8	-0,3
Realdania By & Byg A/S	3.701,9	233,1
Realdania Invest ApS	1.352,8	3,6
Tilbageførsel af intern koncernavance	-1,6	0,0
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom	0,0	-15,7
<b>I alt</b>	<b>5.064,9</b>	<b>220,7</b>

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2022	Ejerandel i 2021
Videncentret Bolius A/S	København	100	100
Realdania By & Byg A/S	København	100	100
Realdania Invest ApS	København	100	100

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>10 Kapitalandele i joint ventures</b>			
Kostpris primo		325,2	325,2
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-174,6	-181,9
Årets resultat		16,5	7,3
Værdireguleringer ultimo		-158,1	-174,6
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>167,1</b>	<b>150,6</b>

Ledelsen i Realdania har ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre test af værdiforringelse af joint ventures.

Navn mio. kr.	Andel af egenkapital 2022	Andel af resultat 2022
Arena CPHX P/S	166,8	16,5
Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
<b>I alt</b>	<b>167,1</b>	<b>16,5</b>

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2022	Ejerandel i 2021
Arena CPHX P/S	København	50	50
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	50

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>11 Uddelinger</b>			
<b>Driftsførte uddelinger</b>			
Årets bevilgede uddelinger		1.148,2	1.035,8
Bortfald af tidligere års bevillinger		-553,3	-10,9
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>594,9</b>	<b>1.024,9</b>
<b>Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger</b>			
Saldo primo		4.166,7	3.855,3
Årets bevillinger, driftsført		594,9	1.024,9
Udbetalt i året		-685,8	-713,5
<b>Saldo ultimo</b>		<b>4.075,8</b>	<b>4.166,7</b>

Af den samlede forpligtelse forventes 1.034,4 mio. kr. udbetalt inden for et år og 1.023,7 mio. kr. efter fem år.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder renovering og opførelse af investeringsejendomme, driftsføres uddelingselementet på bevillingstidspunktet (udgifter der tilføjer nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning). Uddelingselementet driftsføres og hensættes i balancen som en forpligtelse på bevillingstidspunktet. Den resterende del af de bevilgede midler, investeringselementet, aktiveres i balancen i takt med tilførsel af likviditeten.

Pr. den 31. december 2022 udgør investeringselementet 450,2 mio. kr. [2021: 460,1 mio. kr.].

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>12 Skat</b>			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-73,5	-510,8
Regulering af udskudt skat		661,8	-5,8
Skat vedrørende tidligere år		-22,2	-33,3
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>566,1</b>	<b>-549,9</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures (ikke skattepligtigt)		2,1%	-0,8%
Ikke skattepligtige indtægter		7,3%	-14,2%
Ikke fradragberettigede udgifter		-6,4%	7,2%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-0,9%	0,9%
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<b>24,1%</b>	<b>15,1%</b>
<b>Udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		-17,0	-10,7
Udskudt skat vedrørende tidligere år		0,0	-0,5
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		661,8	-5,8
<b>Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser ultimo</b>		<b>644,8</b>	<b>-17,0</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Materielle aktiver		0,2	0,2
Kapitalandele i joint ventures		-5,3	0,5
Kortfristede aktiver		-17,7	-17,7
Skattemæssige underskud		667,6	0,0
<b>I alt</b>		<b>644,8</b>	<b>-17,0</b>
<b>Tilgodehavende/skyldig skat</b>			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-134,8	-152,8
Skat vedrørende tidligere år		-22,2	-32,8
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-73,5	-510,8
Betalt skat i året		263,1	561,6
<b>Tilgodehavende/skyldig skat ultimo</b>		<b>32,6</b>	<b>-134,8</b>

Det udskudte skatteaktiv vedrører primært det skattemæssige underskud opstået i 2022.

Underskuddet kan fremføres tidsbegrænset. Ledelsen har skønnet, at det udskudte skatteaktiv vil blive anvendt inden for en femårig periode.

# Noter

## Note

### 13 Andre langfristede aktiver

Mellemregning med tilknyttede selskaber.

## Note

### 14 Udlån til joint ventures

Lånet er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forrentes med en årlig variabel rentesats, dog således at renten aldrig kan blive negativ. Renter tilskrives hovedstolen årligt ved årets udgang. Lånet er afdragsfrit. Lånet kan af kreditor opsiges til indfrielse ved årets udgang, dog tidligst med virkning fra den 1. december 2031.

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>15 Andre kortfristede aktiver</b>			
Handler under afvikling		2,9	3,0
Tilgodehavende renter		29,0	18,3
Forudbetalte udgifter		3,9	4,7
Øvrige aktiver		1,4	0,2
<b>I alt</b>		<b>37,2</b>	<b>26,2</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>16 Værdipapirer</b>			
Fixed Income Investment Grade		3.850,0	3.385,9
Fixed Income Non-Investment Grade		1.992,9	3.395,6
Equities		5.953,1	8.672,4
Private Equity		7.150,9	6.808,8
Alternative Investments		972,8	946,2
Real Estate		1.585,2	1.320,4
Mission Related Investments		427,1	383,8
<b>I alt</b>		<b>21.932,0</b>	<b>24.913,1</b>

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>17 Leasingforpligtelser (domicilejendom)</b>			
Forfalder inden for 1 år		10,9	10,7
Forfalder inden for 1-5 år		46,2	45,3
Forfalder efter 5 år		56,0	56,5
<b>I alt</b>		<b>113,1</b>	<b>112,5</b>

Leasingforpligtelser udgøres af leje af domicilejendom.

# Noter

Note	mio. kr.	2022	2021
<b>18 Andre kortfristede forpligtelser</b>			
Handler under afvikling		0,0	11,7
Leverandører		4,3	4,2
Øvrige forpligtelser		14,8	18,1
<b>I alt</b>		<b>19,1</b>	<b>34,0</b>

## Note

### 19 Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Realdanias risikostyringspolitik

Realdania identificerer de væsentligste risici. Disse risici afdækkes eller håndteres gennem styring. Inden for hvert område er risikoen søgt reduceret ved brug af rammer, forretningsgange, funktionsadskillelse og/eller interne kontroller.

En væsentlig finansiell risiko er markedsrisikoen knyttet til de kommercielle investeringsaktiver. Retningslinjerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling af investeringsformuen på hovedaktivklasser.

Data i koncernregnskabet note 18 hidrører fra Realdanias og Realdania Invests investeringsaktiver. I koncernregnskabet note 18 beskrives de samlede data for koncernen samt risikostyring af investeringsaktiverne. Det er samme risici, der gør sig gældende i Realdanias moderselskab. Der henvises således til note 18 i koncernregnskabet.

## Note

### 20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i noterede kapitalandele for et beløb på 4.544 mio. kr. [2021: 3.892 mio. kr.]. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet 38,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2022.

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 mio. kr. pr. den 31. december 2022 [2021: 126,1 mio. kr.]. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at modervirksomhedens hæftelse udgør et større beløb. Selskaber i sambeskatningen er ikke underlagt kildeskatter af udbytter, renter eller royalties.

# Noter

## Note

### 21 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Alle transaktioner med nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår.

Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme kan gælde disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Der har været enkelte transaktioner mellem Realdania og aftaleparter, hvor medlemmer af Realdanias bestyrelse eller direktion har et tillidshverv hos aftaleparten. Der er etableret procedurer for at håndtere dette.

Realdania udøver kontrol over tilknyttede virksomheder og har betydelig indflydelse på de i note 10 nævnte joint ventures.

Realdania foretager uddelinger til fonde og andre enheder, hvori Realdania er repræsenteret i ledelsen. Repræsentationen sker oftest som led i sikring af opfyldelsen af formålet med uddelingen.

Realdania har følgende transaktioner med tilknyttede virksomheder:

mio. kr.	2022	2021
<b>Videncentret Bolius A/S</b>		
Uddelinger	58,2	48,9
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	6,2	6,2
Fakturering af Magasinet Bolius m.v.	6,7	6,4
<b>Realdania By &amp; Byg-koncernen</b>		
Uddelinger	31,5	35,6
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	4,1	4,2
Betalt leje vedr. domicilejendom	10,7	10,5
Modtaget udbytte	0,0	225,0
<b>Realdania Invest ApS</b>		
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	0,2	0,2
Forrentning mellemregning	17,9	17,6
<b>Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint ventures:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	63,8	37,2
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber – se note 13	881,0	1.310,2
Tilgodehavende hos joint ventures – se note 14	66,3	65,7

# Noter

---

**Note**

---

**22 Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2022.

---

**Note**

---

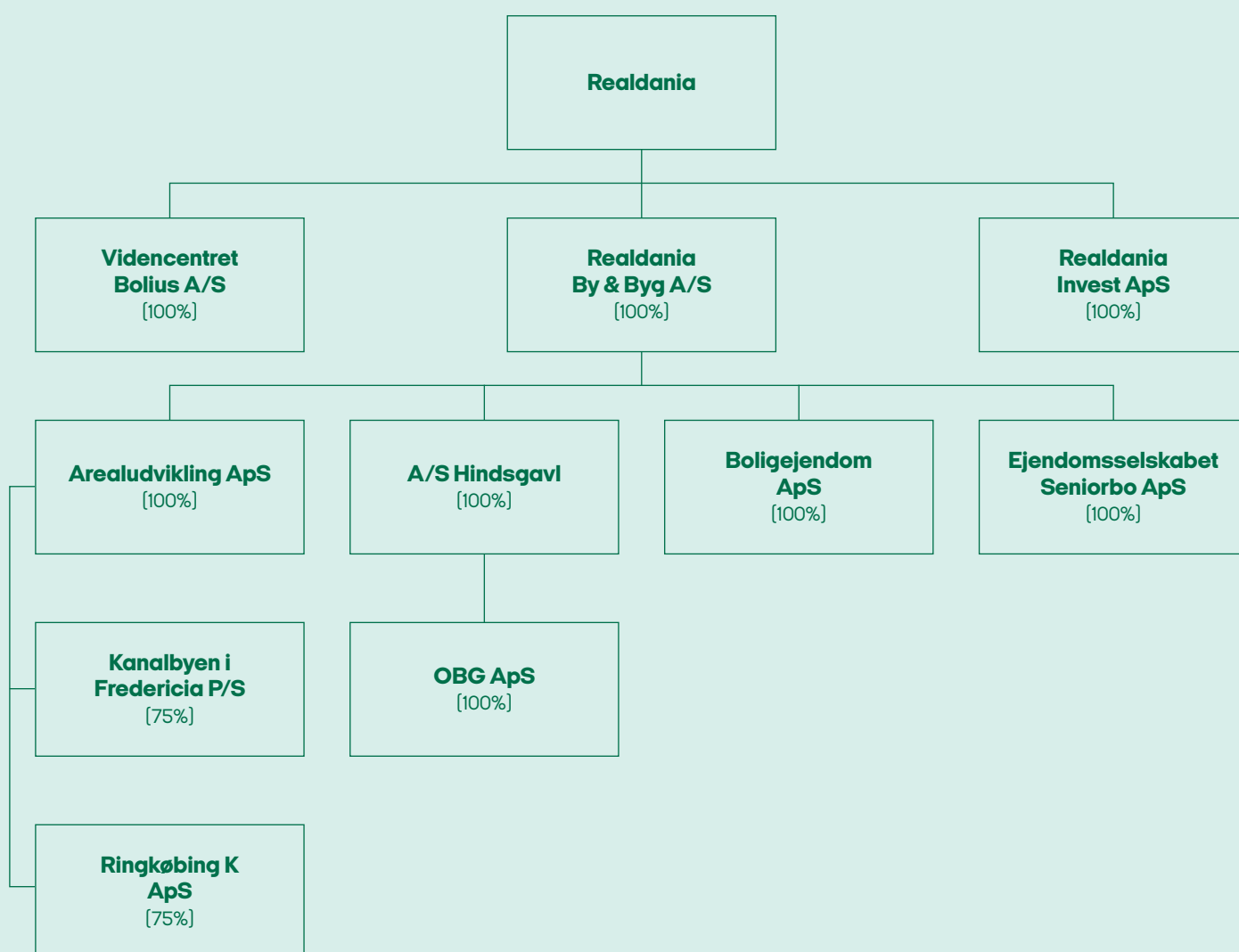
**23 Ny regnskabsregulering**

Der henvises til omtale heraf i note 22 i koncernregnskabet. Ingen af de anførte standarder forventes at få væsentlig effekt på modervirksomhedens årsregnskab.



# Konsoliderede virksomheder

Oversigt over konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2022 [virksomheder, hvor Realdania har bestemmende indflydelse].





# Ledelses- hverv

# Bestyrelsen

## Lars Krarup, bestyrelsesformand

### Kompetenceprofil

Lars Krarup er mangeårig, nu forhenværende borgmester i Herning Kommune og tidligere salgschef for Carlsberg/Tuborg i Vestdanmark samt tidligere direktør for virksomheden Herning Blue Fox Ishockey.

Herudover bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser, herunder formand for Team Danmark.

I bestyrelsen bidrager Lars Krarup med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling samt foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Lars Krarup med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer samt kommunikation.

### Overblik

**Navn:** Lars Krarup, Herning

**Titel:** Forhenværende borgmester

**Ansættelsessted:** Tidl. Herning Kommune

**Født:** 1972

**Uddannelse:** Slagter

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania (bestyrelsesformand) og medlem af bestyrelsen for Team Danmark (formand) og MCH, Messecenter Herning A/S.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for byudvikling i 2006. Senest genvalgt i Valggruppen for område 7 i 2021 (udskudt valgperiode for 2020). Valgperioden udløber i 2024.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2013. Senest genvalgt i 2021. Valgperioden udløber i 2024. Bestyrelsesformand fra 2021.

Uafhængig.

## Majken Schultz, bestyrelsesnæstformand

### Kompetenceprofil

Majken Schultz er professor ved Copenhagen Business School med fokus på organisation, ledelse, branding og virksomhedskommunikation.

Majken Schultz har en bred bestyrelseserfaring og sidder i bestyrelserne for både børsnoterede og foreningsejede virksomheder samt i en fondsbestyrelse med aktivt ejerskab til en stor erhvervsvirksomhed.

I bestyrelsen bidrager Majken Schultz med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionniveau, strategi- og organisationsudvikling, kommunikation og vidensledelse.

Derudover bidrager Majken Schultz med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer.

### Overblik

**Navn:** Majken Schultz, Charlottenlund

**Titel:** Professor

**Ansættelsessted:** Copenhagen Business School,

**Født:** 1958

**Uddannelse:** Cand.scient.pol., ph.d.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania (næstformand) og medlem af bestyrelsen for Carlsbergfondet (formand) og Carlsberg A/S (næstformand).

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for ejerboliger i 2002. Senest genvalgt i 2021. Valgperioden udløber i 2025.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 1999. Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023. Bestyrelsesnæstformand fra 2020.

Ikke uafhængig.

## Palle Adamsen

### Kompetenceprofil

Palle Adamsen er adm. direktør i Lejbo og formand for Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar.

Palle Adamsen har mange års erfaring fra den almene sektor, den almene sektors organisationer og sektorens politiske interessevaretagelse og samspil med myndigheder, kommunerne og deres organisationer.

I bestyrelsen bidrager Palle Adamsen med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse og foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Palle Adamsen med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne strategi- og organisationsudvikling, kommunikation og det byggede miljø.

### Overblik

**Navn:** Palle Adamsen, København SV

**Titel:** Adm. direktør

**Ansættelsessted:** Lejbo

**Født:** 1961

**Uddannelse:** Cand. scient. adm.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar (formand) og Bygherreforeningen Danmark. Medlem af repræsentantskabet for Forenet Kredit.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 1 i 1997. Valggruppen for almene boliger i 2012. Senest genvalgt i 2020. Valgperioden udløber i 2024.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2013. Senest genvalgt i 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Uafhængig.

## Pernille Rüzsch Bloch

### Kompetenceprofil

Pernille Rüzsch Bloch er partner og advokat (H) hos Advokaterne Nupark, medlem af og formand for en række bestyrelser og medlem af Holstebro Byråd.

Pernille Rüzsch Bloch er aktiv i en række organisationer med stærkt lokalt engagement, herunder i Holstebro Grundejerforening (formand) og Vestforsyning (formand).

I bestyrelsen bidrager Pernille Rüzsch Bloch med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne strategi og organisation og foreningsmæssige kompetencer.

Pernille Rüzsch Bloch bidrager med relevant erfaring og kompetencer inden for områderne ledelse, erhvervs- og forretningsudvikling, kommunikation og det byggede miljø.

### Overblik

**Navn:** Pernille Rüzsch Bloch, Holstebro

**Titel:** Partner, advokat (H)

**Ansættelsessted:** Advokaterne Nupark

**Født:** 1962

**Uddannelse:** Cand.jur.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Holstebro Grundejerforening (formand), Vestforsyning A/S (formand), Vestforsyning Erhverv A/S (formand), Vestforsyning Belysning A/S (formand), Vestforsyning Service A/S (formand), Vestforsyning Vind A/S (formand), Multiforsyning A/S (formand), L-NET A/S (formand), Vestforsyning Vand A/S (formand), Vestforsyning Spildevand A/S (formand), Vestforsyning Varme A/S (formand), MEC Holding A/S (formand), MEC - BioHeat&Power A/S (formand), MEC - BioGas A/S (formand) og MEC - Varmetransmission A/S (formand). Medlem af Holstebro Byråd.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 7 i 2001. Senest genvalgt i 2021 (udskudt valgperiode for 2020). Valgperioden udløber i 2024.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2017. Senest genvalgt i 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Uafhængig.

## Per Feldthaus

### Kompetenceprofil

Per Feldthaus er partner og administrerende direktør i Almenr, har tidligere været managing partner i SIGNAL og CEO i arkitektvirksomheden Arkitema og har været bosiddende i Beijing i forbindelse med etableringen af Eco:laborate i Kina.

I bestyrelsen bidrager Per Feldthaus med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for det byggede miljø.

Derudover bidrager Per Feldthaus med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer samt vidensledelse.

### Overblik

**Navn:** Per Feldthaus, Aarhus C

**Titel:** Partner og administrerende direktør

**Ansættelsessted:** Almenr

**Født:** 1959

**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for EKJ Rådgivende Ingeniører AS.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2009. Senest genvalgt i 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Ikke uafhængig.

## Mette Kynne Frandsen

### Kompetenceprofil

Mette Kynne Frandsen er Managing Director i Henning Larsen Architects og har tidligere været formand for DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder og næstformand for bestyrelsen for Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering.

I bestyrelsen bidrager Mette Kynne Frandsen med særlig ekspertise og særligt relevante kompetencer inden for områderne ledelse og det byggede miljø.

Derudover bidrager Mette Kynne Frandsen med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt kommunikation.

### Overblik

**Navn:** Mette Kynne Frandsen, Frederiksberg

**Titel:** Managing Director

**Ansættelsessted:** Henning Larsen Architects

**Født:** 1960

**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Creative Denmark (formand), CHART Art Foundation og Teknologisk Institut. Medlem af DTU's Aftagerpanel.

#### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 1 i 2014.

Senest genvalgt i 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2016.

Senest genvalgt i 2020. Valgperioden udløber i 2024.

Uafhængig.

## Per Egebæk Have

### Kompetenceprofil

Per Egebæk Have er bestyrelsesformand for Bitten & Mads Clausens Fond og formand for og medlem af en række bestyrelser, herunder bestyrelserne for Linak Holding A/S, Schackenberg Fonden, Færchfonden og Syddansk Universitet.

Per Egebæk Have har en bred baggrund og mange års erfaring fra direktions- og bestyrelsesniveau med ledelse af aktiviteter inden for områderne finansiering, investering, teknologi samt forretningsudvikling og virksomhedsledelse i globale virksomheder samt formueforvaltning og fondsledelse m.m. fra fondsverdenen.

Per Egebæk Have har tidligere fungeret som CFO i Danfoss og som Vice President for Finance og Logistics i Xerox Danmark.

I bestyrelsen bidrager Per Egebæk Have med særlig ekspertise og erfaring inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt investering og finans.

Derudover bidrager Per Egebæk Have med relevant erfaring og kompetencer inden for områderne kommunikation og vidensledelse.

### Overblik

**Navn:** Per Egebæk Have, Sønderborg

**Titel:** Bestyrelsesformand

**Ansættelsessted:** Bitten & Mads Clausens Fond

**Født:** 1957

**Uddannelse:** Cand.merc. (ASC), CBS

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Sønderborg Lufthavn, LINAK Fonden (formand), Schackenberg Fonden (næstformand), Alsik A/S, Færchfonden (næstformand), Kata Fonden, Linak Holding A/S, Linak A/S, Fonden Universe Science Park, Nordborg Ferieresort A/S, Fonden for Robotreprenørskab og Syddansk Universitet. Medlem af repræsentantskabet for Sydbank A/S.

#### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 4 i 2015.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2020.

Valgperioden udløber i 2024.

Uafhængig.

## Lars Hvidtfeldt

### Kompetenceprofil

Lars Hvidtfeldt er godsejer på Gl. Kirstineberg Gods og arbejdende bestyrelsesformand i Kirstineberg A/S, hvor han driver virksomhed inden for landbrug, planteskole, fødevarer, skovdrift m.m.

Lars Hvidtfeldt har mange års erfaring og en baggrund som tidligere viceformand i Landbrug & Fødevarer og som bestyrelsesmedlem i en række virksomheder og organisationer inden for industri, landbrug, fødevarer og skovdrift.

I bestyrelsen bidrager Lars Hvidtfeldt med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne strategi- og organisationsudvikling og foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Lars Hvidtfeldt med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse fra bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, kommunikation og vidensledelse.

### Overblik

**Navn:** Lars Hvidtfeldt, Nykøbing F

**Titel:** Godsejer, direktør

**Ansættelsessted:** Kirstineberg A/S, GL. Kirstineberg Gods, Nykøbing F

**Født:** 1966

**Uddannelse:** Cand.agro.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Kirstineberg A/S (formand), Danish Quinoa Group F.M.B.A. (formand), Lolland-Falster Folketidende A/S (formand), SEGES Innovation Fonden (formand), Miljøministeriets Klimaskovfond og medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Hedeselskabet.

#### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for landbrug i 2007.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2021.

Valgperioden udløber i 2025.

Uafhængig.

## Kristine Leth Juul

### Kompetenceprofil

Kristine Leth Juul er prorektor ved Arkitektskolen Aarhus og bestyrelsesmedlem i Akademisk Arkitektforening samt medlem af repræsentantskabet i Statens Kunstfond.

Kristine Leth Juul har i hele sit virke arbejdet som arkitekt, landskabsarkitekt og direktør og som projektleder på store bygge- og anlægsprojekter.

Kristine Leth Juul har tidligere fungeret som arkitekt på Kristine Jensens tegnestue, hos Årstiderne Arkitekter og som administrerende direktør og partner i arkitektvirksomheden Møller & Grønberg, nu Lytt Architecture.

I bestyrelsen bidrager Kristine Leth Juul med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for det byggede miljø.

Derudover bidrager Kristine Leth Juul med omfattende erfaringer og kompetencer inden for vidensledelse og foreningsmæssige kompetencer.

### Overblik

**Navn:** Kristine Leth Juul, Aarhus

**Titel:** Prorektor, arkitekt MAA/MDL

**Ansættelsessted:** Arkitektskolen Aarhus

**Født:** 1972

**Uddannelse:** Cand.arch.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Akademisk Arkitektforening. Medlem af repræsentantskabet for Statens Kunstfond.

#### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Særlige Interesseorganisationer i 2019. Sagkyndigt medlem i 2021. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2021.

Valgperioden udløber i 2025.

Uafhængig.

## Niels-Ulrik Mousten

### Kompetenceprofil

Niels-Ulrik Mousten er direktør i Netsuom ApS.

Niels-Ulrik Mousten er desuden bestyrelsesmedlem og -formand i en lang række bestyrelser inden for den finansielle sektor, herunder PFA Pension og Nykredit Invest, og han er medlem af investeringskomitéen i Carlsbergfondet. Han er desuden bestyrelses-/ investeringskomitémedlem i en række family offices.

I bestyrelsen bidrager Niels-Ulrik Mousten med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling samt investerings- og finanskompetencer.

Derudover bidrager Niels-Ulrik Mousten med omfattende erfaringer og kompetencer inden for området forretningsmæssige kompetencer.

### Overblik

**Navn:** Niels-Ulrik Mousten, København S

**Titel:** Direktør og professionelt bestyrelsesmedlem

**Ansættelsessted:** Netsuom ApS

**Født:** 1963

**Uddannelse:** Cand.merc. fra CBS, Chartered Financial Analyst (CFA), ledelsesuddannelser fra INSEAD og Wharton Business School (University of Pennsylvania) samt bestyrelsesuddannelser fra CBS Executive og INSEAD

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Accunia Fondsmæglerselskab, ACM Forvaltning A/S, Advanced Cooling, Advanced Cooling Investment, AidanN, CABA Capital (formand), Kapitalforeningen Carlsbergfondet, Mercurius International (formand), Northern Horizon Capital, Nykredit Invest (Investeringsforeningen Nykredit Invest, Investeringsforeningen Nykredit Invest Balance, Investeringsforeningen Nykredit Invest Engros, Kapitalforeningen Nykredit Invest Engros og Placeringsforeningen Nykredit Invest; formand), PFA Holding, PFA Pension og Wide Invest. Medlem af investeringskomitéen for Carlsbergfondet og Hosta Family Office.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2021. Valgperioden udløber i 2023.

Uafhængig.

## Gunde Odgaard

### Kompetenceprofil

Gunde Odgaard er sekretariatsleder i BAT-Kartellet, som organiserer en række faggrupper i byggeriet. Herudover aktiv inden for byggeriets erhverv og organisationer, herunder som bestyrelsesmedlem for Byggeriets Evaluerings Centers Fond samt som formand for Rådet for Energieffektiv Omstilling.

I bestyrelsen bidrager Gunde Odgaard med særlig ekspertise og særligt relevante foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Gunde Odgaard med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling, kommunikation, vidensledelse samt det byggede miljø.

### Overblik

**Navn:** Gunde Odgaard, København V

**Titel:** Sekretariatsleder

**Ansættelsessted:** BAT-Kartellet

**Født:** 1963

**Uddannelse:** Cand.scient.pol., Aarhus Universitet, og Master of Economics, m.econ. UCD, Irland

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Byggeriets Evaluerings Centers Fond, Child Learn India og Netavisen Pio. Herudover formand for Rådet for Energieffektiv Omstilling (REO).

#### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Særlige Interesseorganisationer i 2003.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2011.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Uafhængig.

# Direktionen

## Jesper Nygård

Adm. direktør, CEO

Født i 1961

Indtrådt i direktionen i 2013

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

Realdania By & Byg A/S, formand  
Fondenes Videnscenter, formand  
Dansk Selskab for Virksomhedsledelse [VL]  
C40 Cities Climate Leadership Group Inc.

Direktionsmedlem i:

Realdania Invest ApS

## Nina Kovsted Helk

Filantropidirektør, CPO

Født i 1975

Indtrådt i direktionen i 2018

Uddannelse:

Arkitekt MAA

Bestyrelsesmedlem i:

Komiteén UJA 2023 Copenhagen  
Creative Denmark  
Miljøteknologisk Udviklings- og Demonstrationsprogram  
[MUDP]  
Realdania By & Byg A/S  
Videncentret Bolius A/S, formand  
Dansk Arkitektur Center [DAC]

## Kenneth Lillelund Winther

Investeringsdirektør, CIO

Født i 1979

Indtrådt i direktionen i 2020

Uddannelse:

Cand.merc. i finansiering og regnskab

Bestyrelsesmedlem i:

Realdania By & Byg A/S  
SISA Arbejdstagernes Pensionskasse  
SISA Ejendomme Danmark ApS  
WISTOV ApS  
Videncentret Bolius A/S

Direktionsmedlem i:

Realdania Invest ApS





