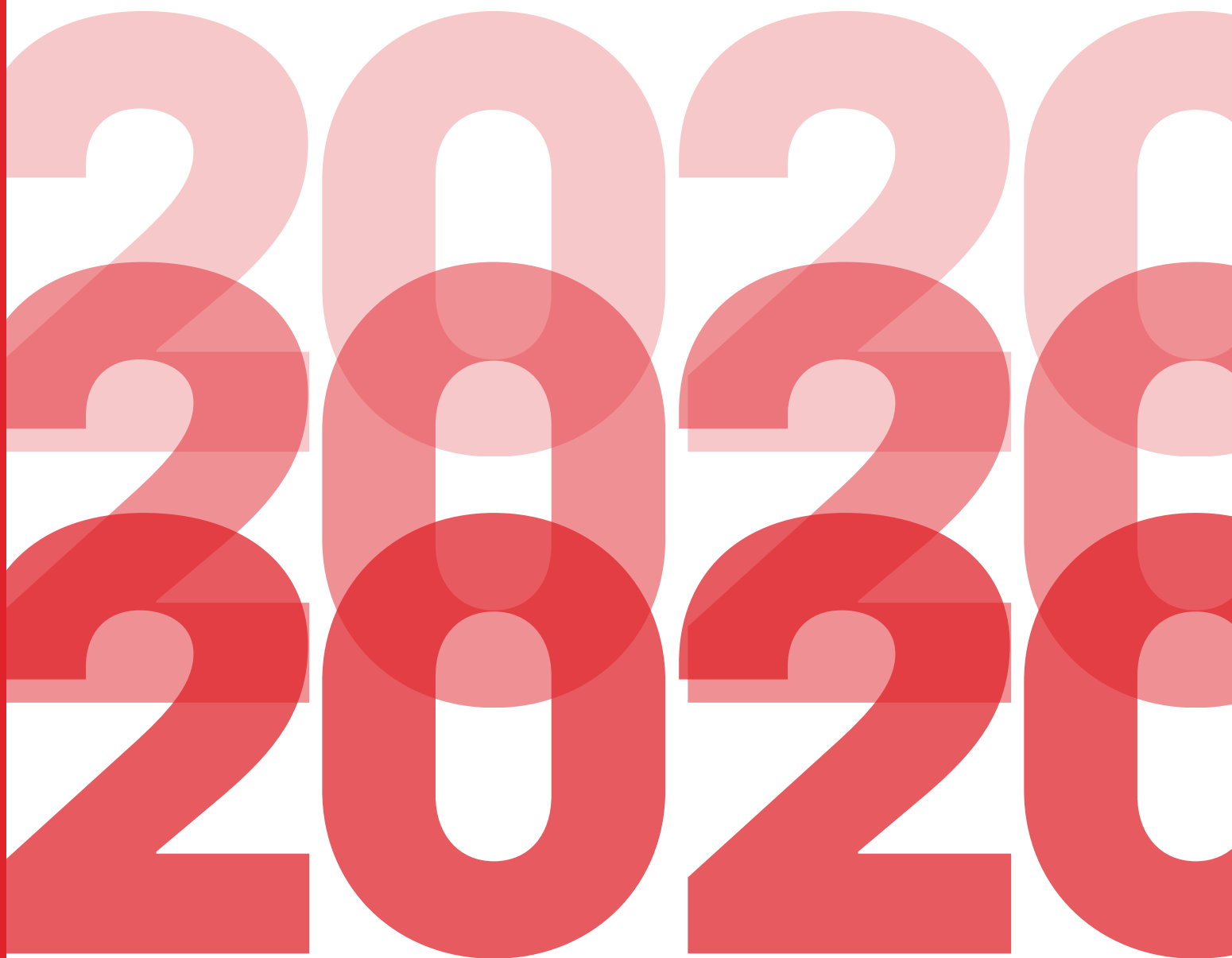


# Realdania Årsrapport 2020



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

### Bestyrelse:

Michael Brockenhuus-Schack  
Formand

Majken Schultz  
Næstformand

Palle Adamsen  
Pernille Rüzsz Bloch  
Per Feldthaus  
Mette Kynne Frandsen  
Per Egebæk Have  
Peter Høltermand  
Lars Krarup  
Gunde Odgaard  
Helle Søholt

### 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

Ole Hedemann  
Statsautoriseret revisor  
mnel4949

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 revisorers revisionspåtegning .....	10

## Beretning 1. januar - 31. december 2020

Hovedtal for koncernen .....	14
Nøgletal for koncernen .....	15
Resumé .....	16
Begivenheder efter balancedagen .....	19
Forventninger til 2021 .....	19
Koncernoversigt .....	20
Investering .....	22
Forening .....	27
Filantropi .....	34
Risici .....	48
Samfundsansvar .....	50
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn .....	57

## Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020 (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 6 mio. mennesker. De ca. 1.400 byer og flere end 4 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 170.000 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 almenvelgørende 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 almenvelgørende 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 besluttet af Realdanias bestyrelse. Bestyrelsen inddrager repræsentantskabet som en del af processen med bestyrelsens arbejde med strategierne. Dette sker gennem uformelle drøftelser m.v., herunder bl.a. temadrøftelser hvor repræsentantskabet giver input og inspiration til videre overvejelser. Strategierne formuleres og vedtages typisk 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 filantropistategi dækker perioden 2018-2024.

## Vores filantropiske tilgang

Filantropistategi 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 for. De seks filantropiske mål vises på side 37. Samlet understøtter arbejdet med filantropistategien 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 filantropistategien – 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 samt til markante, fysiske demonstrationsprojekter og større initiativer som f.eks. en indsats vedrørende stigende havvand. Endvidere dækker de filantropiske uddelinger over brug af forskellige redskaber som udredninger, kampagner, netværk, forskning 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.

## Vi samarbejder og deler viden

Samarbejde er en central del af Realdanias filantropiske arbejdsform. Vi tror på, at 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 20,7 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,9 mia. kr.

Realdanias andel af egenkapitalen udgør 24,3 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 2020 for Realdania.

Årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

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 2020 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 4. marts 2021

## Direktion

Jesper Nygård  
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk  
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther  
Investeringsdirektør, CIO

## Bestyrelse

Michael Brockenhuus-Schack  
Formand

Majken Schultz  
Næstformand

Palle Adamsen

Pernille Rüz Bloch

Per Feldthaus

Mette Kynne Frandsen

Per Egebæk Have

Peter Høltermand

Lars Krarup

Gunde Odgaard

Helle Søholt

# De uafhængige revisorers revisionspåtegning

## Til repræsentantskabet i Realdania

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som foreningen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

### 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". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske Regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 4. marts 2021

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann  
Statsautoriseret revisor  
mne14949

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
mne21328



# Beretning

1. januar - 31. december 2020

# Hovedtal for koncernen

Hovedtal, mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultatopgørelsen</b>					
Resultat af finansielle poster	2.081	2.941	-204	2.303	2.018
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	1.993	2.900	-268	2.121	2.089
Medlemsaktiviteter	-21	-26	-19	-21	-21
Årets uddelinger	-940	-1.291	-563	-1.059	-934
Skat	-313	-415	204	-383	-274
Årets resultat	1.060	1.222	-617	733	988
<b>Realdanias andel af årets resultat</b>	<b>1.061</b>	<b>1.224</b>	<b>-614</b>	<b>741</b>	<b>992</b>
<b>Balancen</b>					
Langfristede aktiver	3.283	3.189	3.318	3.009	2.741
Kortfristede aktiver	25.548	24.386	22.520	23.886	23.526
<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.831</b>	<b>27.575</b>	<b>25.838</b>	<b>26.895</b>	<b>26.267</b>
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshenlæggelser	19.040	17.944	16.710	17.322	16.578
<b>Realdanias andel af egenkapital</b>	<b>24.285</b>	<b>23.189</b>	<b>21.955</b>	<b>22.567</b>	<b>21.823</b>
Minoritetsinteresser	125	126	124	126	135
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.410</b>	<b>23.315</b>	<b>22.079</b>	<b>22.693</b>	<b>21.958</b>
Langfristede forpligtelser	2.957	3.045	2.550	2.691	2.483
Kortfristede forpligtelser	1.464	1.215	1.209	1.511	1.826
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>4.421</b>	<b>4.260</b>	<b>3.759</b>	<b>4.202</b>	<b>4.309</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.831</b>	<b>27.575</b>	<b>25.838</b>	<b>26.895</b>	<b>26.267</b>
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra primær aktivitet	498	-68	-322	281	-190
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-46	-11	-40	-186	-164
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>452</b>	<b>-79</b>	<b>-362</b>	<b>95</b>	<b>-354</b>

# Nøgletal for koncernen

Nøgletal, mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016	5 års gns.
<b>Investering</b>						
Investeringsformuen	24.518	23.494	21.444	22.836	22.349	22.928
Investeringsafkast	2.045	2.894	-243	2.212	2.397	1.861
Investeringsafkast [%]*	8,9	13,8	-1,1	10,3	11,7	8,7
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	20,5	18,0	14,2	8,4	15,3	15,3
<b>Forening</b>						
Antal medlemmer i alt	169.632	164.346	155.809	149.914	147.215	157.383
Antal nye medlemmer (brutto)	10.633	12.797	10.574	7.379	4.183	9.113
<b>Filantropi</b>						
<b>Aktivitet (omfang)</b>						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	25.923	25.659	23.400	23.722	24.805	24.702
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.562	11.409	11.157	11.332	10.789	11.250
<b>Skalering</b>						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,24	2,25	2,10	2,09	2,30	2,20
<b>Bevillingsandel</b>						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]**	2,7	5,6	2,5	4,5	4,0	3,9

\* Alle årlige afkast er beregnet som intern rente (IRR), 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.

\*\*\* 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.

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

# Resumé

Årets resultat blev et overskud på 1.060 mio. kr. efter skat og overstiger de forventninger, som blev meldt ud ved regnskabsafslæggelsen for 2019. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Resultatet var i væsentlig grad skabt af et investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 2.045 mio. kr., bevilgede uddelinger i året på 940 mio. kr. samt en skatteudgift på 313 mio. kr.

Ved regnskabsafslæggelsen for 2019 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat og uddelinger i 2020 i niveauet 0-100 mio. kr. baseret på estimater for gennemsnitsafkast for året. Det større overskud skyldes primært et bedre investeringsafkast end forventet ved regnskabsafslæggelsen sidste år. Udgiftsførte nye uddelinger i året udgør 940 mio. kr., hvor der var forventning om et uddelingsniveau på 500-600 mio. kr. I dette niveau var der kun i mindre grad indregnet bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, mens der i året blev indtægtsført 341 mio. kr. fra bortfald. Niveauet af andre driftsindtægter og -udgifter, udgifter til personale og administration samt udgifter til medlemsaktiviteter var lidt lavere end forventet. Dette skyldes primært besparelser og udskydelse af aktiviteter som følge af COVID-19-situationen i 2020.

Egenkapitalen eksklusive minoritetsinteresser (Realdanias andel) udgør 24.285 mio. kr. ved udgangen af 2020. Den samlede egenkapital udgør 24.410 mio. kr.

Den kommercielle investeringsformue gav i 2020 et samlet afkast på 2.045 mio. kr. svarende til 8,9% opgjort efter Intern rente-metoden (tidsvægtet afkast 9,1%). Afkastet blev primært drevet af kursstigninger inden for hovedaktivklasserne Equities og Private Equity. Efter markante kursfald i februar og marts, som følge af usikkerhed om omfanget af de økonomiske og samfundsmæssige påvirkninger forårsaget af det globale smitteudbrud af COVID-19, udviklede de globale finansmarkeder sig efterfølgende særdeles positivt. Ikke alene blev første kvartals kursfald på de globale aktiemarkeder genvundet, markederne fortsatte året ud med yderligere kursstigninger og endte dermed som et ganske pænt investeringsår, uagtet at markederne i perioder har været påvirket af vigende tendenser i flere økonomiske indikatorer. Den positive markedsudvikling resulterede i et solidt afkast af investeringsaktiviteterne, og afkastet overstiger det oprindeligt forventede investeringsafkast for året. Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,7% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko er tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2020 var højere end ved årets start, idet markedsueroen især i årets første kvartal har medført en forøget markedsrisiko. Hertil kommer, at den øgede markedsværdi af den kommercielle investeringsformue ligeledes øger markedsrisikoen opgjort i kr. 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 øget beskyttelse af egenkapitalen.

Realdanias bestyrelse traf i december 2019 beslutning om en ny investeringsstrategi for den kommercielle investeringsformue. Strategien bygger videre på den seneste strategi og fastholder således de overordnede mål og rammer. Det gælder også 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). Investeringsstrategien trådte i kraft den 1. januar 2020 og udløber ultimo 2026.

Som en del af implementeringen af investeringsstrategien har vi i 2020 introduceret hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI). MRI har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markedslygende finansielt afkast. MRI kan udvikle den konventionelle investeringstilgang og skabe grundlag for at aktivere et uudnyttet potentiale til at indfri missionen via de kommercielle investeringer. Hovedaktivklassen er under etablering, og der er i 2020 foretaget de første investeringer inden for finansiering af energireoveringer i det byggede miljø gennem en kapitalforvalter med speciale inden for området. Der forventes yderligere investeringer i forskellige typer af mandater i de kommende år. Således forventer vi i 2021 at give tilsagn til både investeringer i børsnoterede aktier og noterede investeringer.

Foreningsstrategi 2016-2020 blev i 2020 rundet af, og jf. Realdanias strategicyklus blev efterfølgeren Foreningsstrategi 2021-2028 udviklet. Udviklingen skete på baggrund af en ekstern evaluering af Foreningsstrategi 2016-2020 gennemført i 2019 med grundige analyser og input fra flere dele af foreningen, heriblandt repræsentantskabet.

Evalueringen af Foreningsstrategi 2016-2020 påpegede, at særligt målsætningerne omkring rekruttering af nye og yngre medlemmer samt fastholdelse



af medlemmerne er indfriet med tilfredsstillende resultater og effekter. I Foreningsstrategi 2021-2028 anbefalede evaluator en stærkere og tydeligere fortælling om, hvorfor Realdania ønsker medlemmer, og hvad medlemmerne opnår ved at melde sig ind i Realdania. Evaluator vurderede, at foreningsdemokratiet generelt ikke lever mellem valgene og anbefalede derfor yderligere fokus på foreningsdemokratiet og måder, hvorpå foreningsdemokratiet kan indgå eller reflekteres i værditilbuddet og kommunikationen i øvrigt. Evaluator påpegede desuden, at skalérbarhed i medlemstilbud er yderst vigtig at indtænke i den videre udvikling af medlemstilbuddet både for arrangementer og andre typer af tilbud. Dette set i lyset af den store interesse for deltagelse og de kapacitetsudfordringer, der kunne konstateres i Foreningsstrategi 2016-2020.

Det vedtægtsmæssige hjemmelsgrundlag omkring valgmoder m.v. i ekstraordinære situationer blev i 2020 gjort mere robust og uafhængigt af lovgivning eller de nødvendige bekendtgørelser eller vejledninger. COVID-19-situationen og problemstillingen omkring de geografiske valgmoder viste et behov for sikre handlemuligheder for bestyrelsen fremadrettet. På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. november 2020 vedtog repræsentantskabet enstemmigt bestyrelsens forslag om ændring af vedtægterne. Vedtægtsændringerne blev efterfølgende godkendt af Erhvervsstyrelsen. Det væsentligste indhold i vedtægtsændringerne var en bemyndigelse til bestyrelsen til at udskyde møder, såfremt helt ekstraordinære omstændigheder taler herfor. Endvidere indeholdt ændringen en bemyndigelse til bestyrelsen til at beslutte, at deltagelse i valgmodet kan ske simultant fra flere steder, helt eller delvist elektroniske repræsentantskabsmøder og muligheden for en opdeling af det ordinære repræsentantskabsmøde i to møder.

På baggrund af den helt særlige situation med udvikling i COVID-19-situationen besluttede Realdanias bestyrelse på et ekstraordinært møde

den 7. oktober 2020 at udskyde efterårets geografiske valgmoder 2020 til afholdelse i foråret 2021. Bestyrelsen ønskede at imødegå den generelle risiko, der var ved at samle mange mennesker, mens smittetallene steg både i Danmark og i resten af Europa. Dette var også tilfældet for afholdelse af debatmoder, hvor et planlagt stort, fælles debatmøde for alle seks debatfora blev aflyst, og i stedet blev der på samme dag afholdt et webinar. I efteråret blev de planlagte fysiske debatmoder udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19-restriktionerne. I stedet blev der afholdt tre digitale samtalsaloner på tværs af alle seks debatfora.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2020 haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det filantropiske virke. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejdsformer og partnerskaber, der i højere og højere grad er helhedsorienterede, dataunderstøttede og målstyrede. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter som for eksempel forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder. Realdania har som samfundsaktør også bidraget til afbødning af COVID-19-krisen. Realdania har lanceret en særlig COVID-19-indsats, som har fokus på både at hjælpe aktive og tidligere Realdania-støttede projekter gennem krisen og på at bidrage til at sikre bæredygtigheden i de mange byggeprojekter, der i såvel den kommunale som i den almene sektor er igangsat for at afbøde de økonomiske konsekvenser af COVID-19-krisen. Realdania har i arbejdet været inspireret af FN-tilgangen Build Back Better, altså at krisen anvendes som afsæt til at bygge og renovere mere bæredygtigt og i højere kvalitet end før krisen.

Nye filantropiske bevillinger i året udgjorde 996 mio. kr., hvoraf 940 mio. kr. er udgiftsført i resultatopgørelsen. Herudover har der været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, som er indtægtsført i året, og Realdanias samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter kan opsummeres således:

Uddelinger, mio. kr.	2020	2019
Årets uddelinger	921	1.263
Bevilgede nyinvesteringer i filantropiske ejendomme	75	70
<b>Samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>
Heraf investeringselement	-56	-42
<b>Uddelinger, udgiftsført</b>	<b>940</b>	<b>1.291</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-341	-54
<b>Udgiftsført, netto</b>	<b>599</b>	<b>1.237</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.

Den filantropiske projektportefølje udgjorde 25,9 mia. kr. ultimo 2020, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 1.074 ved udgangen af året mod 825 året før. I 2020 er der afsluttet i alt 146 projekter.

Det samlede filantropiske aftryk i 2020 er opsummeret nedenfor.

I bestyrelsen fratrådte næstformand Carsten With Thygesen og blev afløst af Per Egebæk Have som medlem af bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde i juni. Bestyrelsen konstituerede

sig efter repræsentantskabsmødet med Michael Brockenhuus-Schack som formand (genvalg) og Majken Schultz som ny næstformand. I direktionen fratrådte Peter Johansen stillingen som investeringsdirektør (CIO) i februar og blev afløst af Kenneth Lillelund Winther, der tiltrådte den 15. februar 2020.

Realdania styrkede i 2020 arbejdet med samfundsansvar yderligere gennem en række konkrete initiativer tæt på kerneaktiviteterne, hvilket vil sige i de sammenhænge, hvor Realdania bidrager med filantropiske aktiviteter, er byggherre, driftsherre eller investor samt i det daglige arbejde. Arbejdet er baseret på Realdanias handlingsplan for samfundsansvar 2019-2021.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet i de følgende afsnit. Det samlede filantropiske aftryk i 2020 kan opsummeres således:

Filantropisk aftryk, mio. kr.	2020	2019
Filantropiske uddelinger	921	1.263
Nyinvesteringer i filantropiske ejendomme	75	70
<b>Samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-341	-54
<b>Netto</b>	<b>655</b>	<b>1.279</b>

#### Igangværende filantropiske aktiviteter og nøgletal ultimo

Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, brutto [Realdania og øvrige aktører]	25.923	25.659
Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, netto [Realdanias andel]	11.562	11.409

#### Yderligere filantropiske aktiviteter

Værdi af filantropiske ejendomsinvesteringer – markedsværdi*	3.013	2.861
Værdi af investeringer i arealudviklingsprojekter, nettokostpris – Arealudvikling ApS	621	658
Missionsrettede kommercielle investeringer – markedsværdi	48	0

\* 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 2020.

---

## Forventninger til 2021

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, herunder COVID-19's påvirkning på de finansielle markeder. Forventningerne til resultatet i 2021 er baseret på forudsætninger om et lavt globalt vækstniveau og fortsat lave renter.

I 2021 forventer vi 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. Hvis afkastet af investeringsaktiviteterne bliver højere end forventet, vil der være mulighed for at øge uddelingerne i året. 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 2021 i niveauet 0-100 mio. kr. svarende til det budgetterede resultat for året. Det skal bemærkes, at resultatet er forbundet med betydelig usikkerhed.

Der vil i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse for regnskabsåret 2021.

# Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2020 af modervirksomheden Realdania og datterselskaberne Realdania By & Byg A/S med underliggende dattervirksomheder, Videntcentret Bolius A/S samt Realdania Invest ApS. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2020 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, arealer og bydele 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 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, hvor der vises nye veje og afprøves ny viden. Det kan blandt andet være i form af nye materialer, bokoncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Ved udgangen af 2020 består ejendomsporteføljen af 55 ejendomme i drift samt 12 igangværende projekter. Herudover har selskabet siden start udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 15 udviklingsbyggerier med i alt 28 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. Selskabets aktiviteter udøves gennem partnerskaber. Der er etableret projekter i samarbejde med Fredericia, Køge, Ringkøbing-Skjern samt Høje-Taastrup kommuner. Projekterne er organiseret i tilknyttede eller associerede selskaber under Arealudvikling ApS.

I 2021 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.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Peter Cederfeld

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

## Videncentret Bolius A/S

Videncentret Bolius' opgave er fortsat at tilbyde kompetent og uvildig viden, vejledning og inspiration vedrørende boligen. Dette sker primært gennem Videncentret Bolius' egne og eksterne medier, hvor man har kontakt til knap 1,6 mio. læsere i løbet af året og løbende fastholder og udbygger 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. Arbejdet i Videncentret Bolius omfatter områder som boligens arkitektur, tekniske stand, indretning, udseende og udeområder/have, såvel som mere generelle emner som køb, vedligeholdelse, drift, forbedring eller salg af boligen. De senere år har Videncentret Bolius endvidere arbejdet problemorienteret inden for emner som f.eks. klimasikring, energioptimering, radonsikring, indeklima og bæredygtighed.

Videncentret Bolius understøtter Realdanias filantropiske strategi med særlig fokus på målet om at fremme bedre boligmiljøer, men også målene at fremme en levende bygningskultur og fremme sundt,

effektivt og bæredygtigt byggeri ligger inden for 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 2020 har der bl.a. været to større kampagner om henholdsvis Radonsikring og Bo Trygt – forebyggelse af indbrud i hjemmet, sidstnævnte også i samarbejde med TrygFonden og Det Kriminalpræventive Råd. Som eksempler på andre projekter i 2020 kan endvidere nævnes Hjem til den 3. alder, Bo Bæredygtigt, Indeklima i børneværelser og Danske BoligArkitekter, sidstnævnte i samarbejde med Danske Arkitektvirksomheder.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Ulrik Heilmann

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

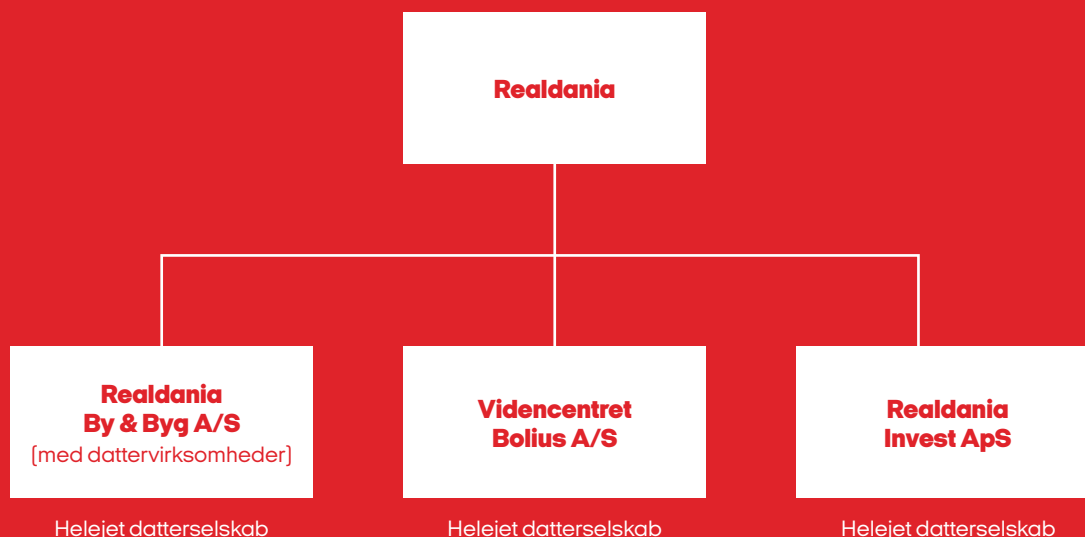
## Realdania Invest ApS

Realdania Invest blev stiftet i juli 2019 og er et investeringsselskab omfattet af aktieavancebeskatningslovens [ABL] § 19. I selskabet placeres blandt andet noterede 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 noterede 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 og investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther





**24,5  
mia. kr.**

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2020 24,5 mia. kr.

**8,9%**

Afkastet på investeringsformuen blev i 2020 2.045 mio. kr. svarende til 8,9%

# Investering

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016	5 års gns.
Investeringsformue	24.518	23.494	21.444	22.836	22.349	22.928
Investeringsafkast	2.045	2.894	-243	2.212	2.397	1.861
Investeringsafkast [%]*	8,9	13,8	-1,1	10,3	11,7	8,7
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	20,5	18,0	14,2	8,4	15,3	15,3

\* Alle årlige afkast er beregnet som intern rente (IRR), 5 års gennemsnit er beregnet som et simpelt gennemsnit.

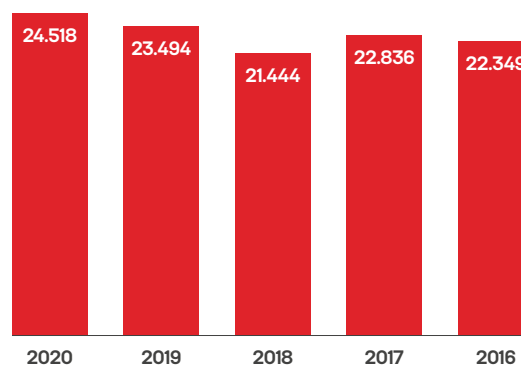
\*\* Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af en Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. Fra og med 2019 har Realdania implementeret en ny Value-at-Risk-model, hvis parametre fremgår af koncernregnskabs note 18.

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

## Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2020 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 24,5 mia. kr., hvilket er ca. 1,0 mia. kr. højere end ved indgangen til 2020. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist her.

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.

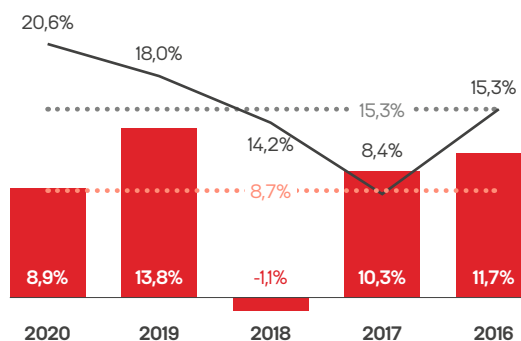


Den kommercielle investeringsformue gav i 2020 et samlet afkast på 2.045 mio. kr. svarende til 8,9%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger inden for hovedaktivklasserne Equities og Private Equity. Efter markante kursfald i februar og marts, som følge af usikkerhed om omfanget af de økonomiske og samfundsmæssige påvirkninger forårsaget af det globale smitteudbrud af COVID-19, udviklede de globale finansmarkeder sig efterfølgende særdeles positivt. Ikke alene blev første kvartals kursfald på de globale aktiemarkeder genvundet, markederne fortsatte året ud med yderligere kursstigninger og endte dermed som et ganske pænt investeringsår, uagtet at markederne i perioder har været påvirket af vigende tendenser i flere økonomiske indikatorer. Den positive markedsudvikling resulterede i et solidt afkast af investeringsaktiviteterne, og afkastet overstiger det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,7% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko er tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2020 var højere end ved årets start, idet markedsuroen især i årets første kvartal har medført en forøget markedsrisiko. Hertil kommer, at den øgede markedsværdi af den kommercielle investeringsformue ligeledes øger markedsrisikoen opgjort i kr.

### Investeringsafkast og markedsrisiko



- Investeringsafkast
- ⋯ Gns. afkast [5 år]
- Markedsrisiko
- ⋯ Gns. risiko [5 år]

# 8,7%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 8,7%.

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 øget beskyttelse af egenkapitalen.

## 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.

Realdania er her for de nuværende og kommende generationer. Det er grundlaget for dels at anlægge en langsigtet strategisk investeringshorisont og 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 2020 fordelt på otte hovedaktivklasser:

**Money Market 0,8%**

**Fixed Income Investment Grade 10,9%**

**Fixed Income Non-Investment Grade 13,5%**

**Equities 40,9%**

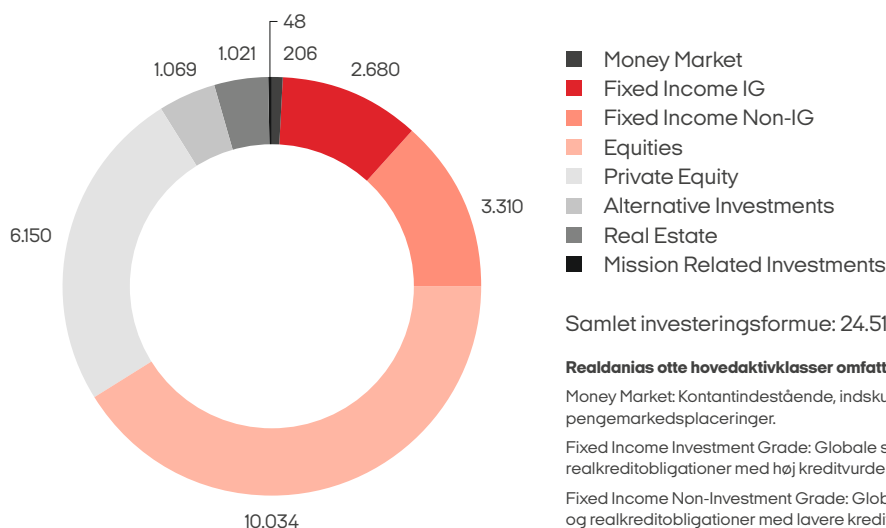
**Private Equity 25,1%**

**Alternative Investments 4,4%**

**Real Estate 4,2%**

**Mission Related Investments 0,2%**

Den kommercielle investeringsformue pr. den 31. december 2020, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 24.518 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.



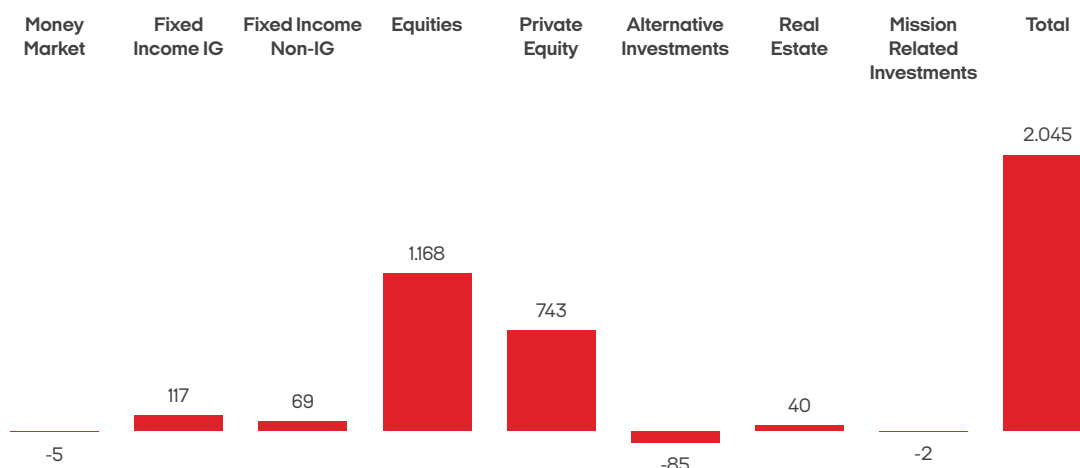
## Sammensætning af afkast

Som følge af kursstigningerne på de globale aktiemarkeder gav 2020 samlet set et solidt positivt afkast for den kommercielle investeringsformue. Hovedparten af det opnåede afkast kan henføres til Equities, som gav et afkast på 1.168 mio. kr. i 2020, mens Private Equity gav et afkast på 743 mio. kr. De to Fixed Income-hovedaktivklasser gav ligeledes positive afkast på henholdsvis 117 mio. kr. inden for Investment Grade og 69 mio. kr. i Non-Investment Grade. Hovedaktivklassen Real Estate gav et afkast

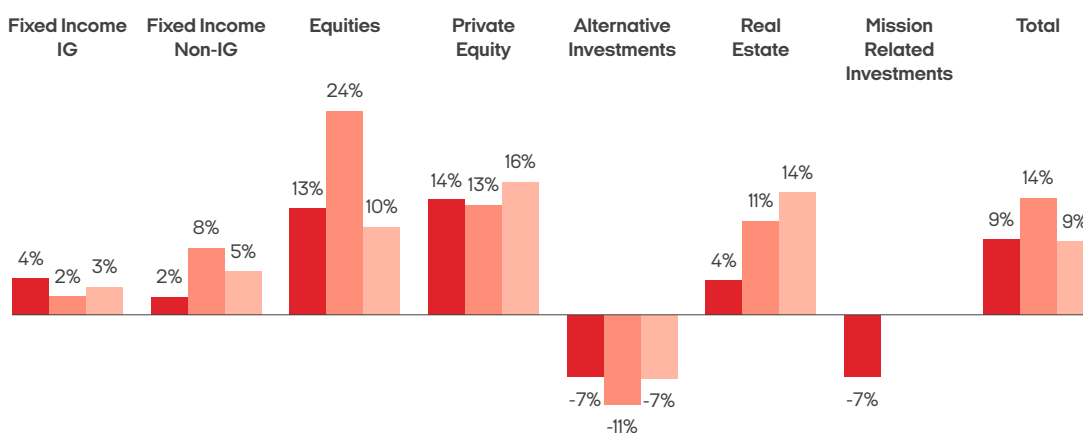
på 40 mio. kr., hvorimod Alternative Investments gav et afkast på -85 mio. kr., hvilket primært kan henføres til en markant negativ værdiudvikling for et enkelt investeringsaktiv, som i 2020 blev endeligt afviklet. Den nye hovedaktivklasse Mission Related Investments er under opbygning og havde et afkast på -2 mio. kr. i 2020. Sammensætningen af årets afkast fremgår nedenfor.

Afkastet opgjort procentuelt i 2020, i 2019 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår nederst.

### Den kommercielle investeringsformues afkast i 2020, mio. kr.



### Investeringsformuens afkast i 2020, 2019 og 5 års gennemsnit



- 2020
- 2019
- 5 års gns.

Alle afkast er beregnet som intern rente (IRR).  
Der beregnes ikke procentuelt afkast for hovedaktivklassen Money Market



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 blandt andet mål og rammer for den strategiske og taktiske aktiv-allokering. Bestyrelsen revurderer årligt investeringsstrategien og mandatet til direktionen.

Investeringsstrategi 2020-2026 er jf. Realdanias strategicyklus udarbejdet i 2019. Det er afkastet fra de kommercielle investeringsaktiviteter, der er 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 2020 findes i koncernregnskabs note 18.

Realdanias bestyrelse traf i december 2019 beslutning om en ny investeringsstrategi for den kommercielle investeringsformue. Investeringsstrategien trådte i kraft den 1. januar 2020 og udløber ultimo 2026. Strategien bygger videre på den seneste strategi og fastholder således de overordnede mål og rammer. Det gælder også 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. Den nye investeringsstrategi indeholder en række nye initiativer om blandt andet missionsrettede investeringer [Mission Related Investments] og sigter desuden mod gradvist øget bæredygtighed med nye tiltag vedrørende ansvarlige investeringer og miljømæssige, sociale og governance-relaterede [ESG] forhold.

Der er i strategien for den kommercielle investeringsformue betydeligt 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

I de senere år er der globalt og i Danmark kommet betydeligt mere fokus på kommercielle investors konventionelle tilgang til investeringer. Det skyldes dels større fokus på investorernes samfundsansvar og dels et antal eksempler på investorer, herunder særligt amerikanske fonde, der foretager investeringer, som både skal give et attraktivt finansielt afkast og samtidig understøtte missionen.

Som en del af implementeringen af Investeringsstrategi 2020-2026 har vi i 2020 introduceret hovedaktivklassen Mission Related Investments [MRI]. MRI har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markeds-lignende finansielt afkast. MRI kan udvikle den konventionelle investeringstilgang og kan skabe grundlag for at aktivere et uudnyttet potentiale til at indfri missionen via de kommercielle investeringer.

Hovedaktivklassen er under etablering, og der er i 2020 foretaget de første investeringer inden for finansiering af energigrenoveringer i det byggede miljø gennem en kapitalforvalter med speciale inden for området. Der forventes yderligere investeringer i forskellige typer af mandater i de kommende år. Således forventer vi i 2021 at give tilsagn til både investeringer i børsnoterede aktier og noterede investeringer.

## Politik for ansvarlige investeringer og ESG

Realdanias politik for ansvarlige investeringer og ESG bliver løbende opdateret og er videreudviklet på flere punkter i 2020. Politikken er tilgængelig på realdania.dk og er uddybet under afsnittet Samfundsansvar.

# Forening

## Governance

Realdanias governance giver effektivitet og sikkerhed i ledelsen af virksomhedens aktiviteter og tilstræber, 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 Anbefalinger for god Selskabsledelse samt Anbefalinger for god Fondsledelse. Hvor Realdania ikke 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 <https://realdania.dk/om-os/ledelse-og-organisation>.

Realdania tiltrådte i 2011 FN's 10 Global Compact-principper. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupsion. Herudover har Realdania gennem medlemskabet af European Foundation Centre (EFC) tilsluttet sig EFC's principper for god fondspraksis. Læs mere på [efc.be](http://efc.be).

Nøgletal	2020	2019	2018	2017	2016
Antal medlemmer i alt	169.632	164.346	155.809	149.914	147.215
Antal nye medlemmer [brutto]*	10.633	12.797	10.574	7.379	4.183

\* 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.



## 170.000

Realdania har omkring 170.000 medlemmer.



## Nye medlemmer

10.633 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2020 ind i Realdania.



## 109 medlemmer

Repræsentantskabet i Realdania består af 109 medlemmer.

### 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 2020 var der ti medlemmer af repræsentantskabet, som havde mistet deres valgbarhedsgrundlag. Disse pladser er vakante frem til næste ordinære valgperiode i de respektive valggrupper. Pr. den 31. december 2020 var 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 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.

Endvidere har repræsentantskabets medlemmer en rolle som sparringspartnere. Repræsentantskabet giver bl.a. inspiration og sparring til bestyrelsen og direktionen om relevante forhold og er også aktive deltagere i den faglige debat i debatgrupperne.

Repræsentantskabet har i 2020 afholdt tre formelle og vedtægtsbestemte møder, herunder et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. På grund af udviklingen i COVID-19-situationen blev de tre møder afholdt som delvist elektroniske møder. Det ordinære repræsentantskabsmøde blev desuden under hensyntagen til smittetrykket udskudt fra den 30. april 2020 til den 8. juni 2020. Repræsentantskabets efterårsmøde den 8. oktober 2020 indeholdt endvidere en markering af Realdanias 20-års jubilæum, hvor der blev sat fokus på Realdanias arbejde i det byggede miljø i perioden, også set i relation til de filantropiske foreningers og fondes udvikling og aftryk i samme periode – nationalt og internationalt.

COVID-19-situationen viste et behov for at sikre handlemuligheder for bestyrelsen ved at gøre det vedtægtsmæssige hjemmelsgrundlag for beslutninger vedrørende afholdelse af repræsentantskabsmøder og valgperiode mere robust. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. november 2020, som blev afholdt virtuelt, vedtog repræsentantskabet vedtægtsændringerne, som Erhvervsstyrelsen godkendte den 3. december 2020.

Udover de formelle møder afholdtes den 3. september 2020 en temadrøftelse om Foreningsstrategi 2021-2028 som fysisk møde på Crowne Plaza Copenhagen Towers. Mødet blev afholdt efter sundhedsmyndighedernes forskrifter.

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 debatgruppen.

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

#### Valgmøder

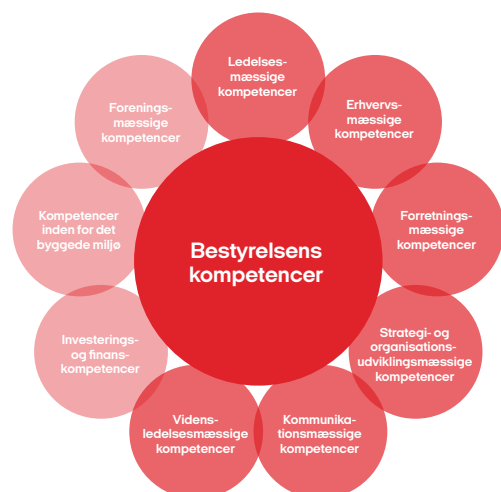
På baggrund af den helt særlige situation med udvikling i COVID-19 besluttede Realdanias bestyrelse på et ekstraordinært møde den 7. oktober 2020 at udskyde efterårets geografiske valgperiode 2020 til afholdelse i foråret 2021. Bestyrelsen ønskede at imødegå den generelle risiko, der var ved at samle mange mennesker, mens smittetallene steg både i Danmark og i resten af Europa. Tillige var der hensynet til myndighedernes anbefalinger og restriktioner, herunder forsamlingsloftet på 500, som der var forventning om, at alle tre valggrupper ville overstige. Samtlige medlemmer i valggrupperne blev orienteret ved brev om denne beslutning om udskydelse.

## 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 bestyrelseevaluering 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 iht. 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 førstkomende repræsentantskabsmøde, som finder sted, efter at medlemmet er fyldt 70 år.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i juni 2020 var der til bestyrelsesvalget to kandidater til de to pladser, der skulle besættes fra repræsentantskabets midte iht. vedtægternes § 21, stk. 1a). Valget resulterede i genvalg af Mette Kynne Frandsen og nyvalg af Per Egebæk Have, begge for en fireårig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Michael Brockenhuus-Schack som formand og Majken Schultz som næstformand.

Der blev i 2020 afholdt 11 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 forberedelse af årsrapporten, hvor også den valgte eksterne revision deltager. Formand for revisionskomiteen er Michael Brockenhuus-Schack.

Herudover har bestyrelsen nedsat en nomineringskomité, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Lars Krarup 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 2020 afholdt fem møder i nomineringskomitéen – foruden de to ordinære, årlige møder har der været afholdt tre ekstraordinære møder i nomineringskomitéen. Nomineringskomiteen har i årets løb særligt haft fokus på bestyrelseevaluering, assessment af topledelsen og bestyrelsessuccession.

Bestyrelsen har også – i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse vedrørende ledelsesudvalg – nedsat en investeringskomité, der består af Michael Brockenhuus-Schack, Per Egebæk Have samt investerings-sagkyndigt medlem af bestyrelsen, Peter Høltermand, 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 eksempelvis 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](http://realdania.dk).

Der blev i 2020 afholdt fem møder i investeringskomitéen. Foruden de tre ordinære, årlige møder har der været afholdt to ekstraordinære møder. Investeringskomitéen har i årets løb særligt haft fokus på konsekvenserne af COVID-19-situationen og implementering af Investeringsstrategi 2020-2026.

Bestyrelsesmedlemmerne honoreres med et fast honorar på 300.000 kr. årligt. Næstformanden honoreres med 525.000 kr. årligt, og formanden honoreres med 900.000 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 2020. Tallene fremgår endvidere af koncernregnskabet 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, forretningsorden for bestyrelsen og i en af bestyrelsen udarbejdet instruks, hvis hovedindhold er refereret på [realdania.dk](http://realdania.dk).

Direktionen består af adm. direktør [CEO] Jesper Nygård, filantropidirektør [CPO] Nina Kovsted Helk og investeringsdirektør [CIO] Kenneth Lillelund Winther, der afløste Peter Johansen som investeringsdirektør [CIO] den 15. februar 2020.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, pension og bilordning. Adm. direktør [CEO] Jesper Nygård modtog i 2020 et samlet vederlag på 5,1 mio. kr., filantropidirektør [CPO] Nina Kovsted Helk modtog et samlet vederlag på 2,6 mio. kr., og investeringsdirektør [CIO] Kenneth Lillelund Winther modtog et vederlag på 2,5 mio. i 2020 (15. feb. – 31. dec). Fratrådte investeringsdirektør [CIO] Peter Johansen modtog et samlet vederlag på 0,4 mio. kr. (1. jan. – 14. feb.).

De individuelle honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af koncernregnskabet note 6 samt på [realdania.dk](http://realdania.dk).

Fremmøde til bestyrelsesmøder og i bestyrelseskomitéerne i 2020	Bestyrelsesmøder	Revisionskomité	Nomineringskomité	Investeringskomité
Michael Brockenhuus-Schack	11/11	1/1	5/5	5/5
Majken Schultz***	11/11	1/1	4/4	
Carsten With Thygesen**	4/4	1/1	1/1	2/2
Palle Adamsen	11/11	1/1		
Pernille Rüz Bloch	10/11	1/1		
Per Feldthaus	10/11	1/1		
Mette Kynne Frandsen	10/11	1/1	5/5	
Per Egebæk Have*	6/7			1/1
Peter Høltermand	10/11	0/1		5/5
Lars Krarup	10/11	1/1	5/5	
Gunde Odgaard	11/11	1/1		
Helle Søholt	10/11	0/1		

\* Per Egebæk Have indtrådte i bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 8. juni 2020.

Per Egebæk Have blev udpeget til investeringskomitéen af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 17. september 2020.

\*\* Carsten With Thygesen udtrådte af bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 8. juni 2020.

\*\*\* Majken Schultz afløste Carsten With Thygesen som næstformand for bestyrelsen ved konstituering af bestyrelsen efter det ordinære repræsentantskabsmøde den 8. juni 2020 og indtrådte samtidig i nomineringskomitéen.

## Medlemmer

Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania enten personligt som f.eks. boligejer, 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 169.632 medlemmer pr. den 31. december 2020 fordelt på 163.754 personlige medlemmer og 5.878 juridiske personer.

## Foreningsstrategi 2016-2020

Realdania arbejdede med og videreudviklede i 2020 medlemsaktiviteterne i henhold til Foreningsstrategi 2016-2020. Strategien blev til som følge af et ønske om at synliggøre og udvikle Realdania som en medlemsbaseret forening. Foreningsstrategien tager udgangspunkt i, at Realdania er en filantropisk forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Foreningsstrategien fokuserer på tre strategiske målsætninger:

- Realdania skal fastholde medlemmerne
- Realdania skal rekruttere nye og yngre medlemmer
- Det skal være synligt, at Realdania er en forening

For yderligere oplysninger om Foreningsstrategi 2016-2020 henvises til realdania.dk.

Foreningsstrategi 2016-2020 blev i 2020 rundet af, og jf. Realdanias strategicyklus blev efterfølgeren Foreningsstrategi 2021-2028 udviklet. Udviklingen skete på baggrund af en ekstern evaluering af Foreningsstrategi 2016-2020 i 2019, grundige analyser og input fra flere dele af foreningen, heriblandt repræsentantskabet. Den strategiske tidshorisont på otte år i stedet for syv år er valgt for at undgå fremtidige sammenfald i bestyrelsens strategiske drøftelser vedrørende strategierne.

Foreningsstrategi 2016-2020 havde en ambition om at tage Realdanias foreningsarbejde et stort skridt videre i forhold til at engagere de mange medlemmer, der er kommet til foreningen qua en målrettet indsats i de senere år. Et formål med den kommende strategi er, at flere medlemmer kommer tættere på Realdanias arbejde med at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Konkret er der tre strategiske mål, der fra 2021 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

I de kommende år vil der blive arbejdet med at udvikle og iværksætte indsatser og aktiviteter, der understøtter disse tre mål.

## Medlemsaktiviteter

Realdania har i 2020 også haft fokus på at udvikle og videreudvikle initiativer, der opfylder Foreningsstrategi 2016-2020 baseret på de tre strategiske målsætninger, der har været gældende fra 2016 til og med 2020.

I 2020 blev der igen iværksat en stor indsats til rekruttering af nye medlemmer. I 2020 blev der rekrutteret 10.633 nye medlemmer til foreningen. De nye medlemmer havde en gennemsnitsalder på rekrutteringstidspunktet på 51,1 år. Den gennemsnitlige alder for nyhvervede medlemmer var til sammenligning 53 år på hvervetidspunktet i 2019. Tilgangen af årets nye medlemmer skyldes hovedsageligt videreudvikling og implementering af digitale synligheds- og rekrutteringskampagner. Det kan ikke udelukkes, at effekten af rekrutteringskampagner i 2020 har været påvirket af COVID-19-situationen. Medlemsanalyser viser, at mange medlemmer melder sig ind for at få adgang til deltagelse i fysiske medlemsarrangementer, og grundet COVID-19-situationen har det i længere perioder i 2020 ikke været muligt at tilbyde medlemmer deltagelse på fysiske medlemsarrangementer.

Derudover var der fokus på at udvikle relevante muligheder og aktiviteter til medlemmerne. Der var i 2020 fortsat en særlig indsats vedrørende udvikling og afholdelse af arrangementer, der gav medlemmerne indblik i og viden om Realdanias filantropiske arbejde. Der blev ved årets begyndelse og over sommeren afholdt fysiske medlemsarrangementer. Heriblandt temaarrangementer om Livskvalitet i det byggede miljø, og om hvordan man kan bo bæredygtigt. Der blev også afholdt børnefamiliearrangementer – f.eks. et udendørs arrangement ved Højbjergssten i Odsherred. Men en stor del af året bar præg af COVID-19-restriktionerne, hvorfor mange af de planlagte fysiske medlemsarrangementer blev aflyst. I stedet blev der sat stort fokus på at udvikle en række digitale tilbud til medlemmerne. Bl.a. rundvisninger og formidling om Realdanias involvering i Fuglsang og Louisiana og en digital vandretur på Højbjergssten i tre dele.



## Medlemsnyt

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til godt 100.000 abonnenter 20-25 gange årligt.



## Digitale arrangementer

Der blev i 2020 sat stort fokus på at udvikle en række digitale tilbud til medlemmerne.



I 2020 udsendte Realdania, oftest i samarbejde med projektpartnere, 100 pressemeddelelser.

## Medlemsnyt

Medlemsnyt er et digitalt nyhedsbrev, som giver medlemmerne information om medlemstilbud, mulighed for deltagelse i konkurrencer og aktuell viden om Realdanias filantropiske arbejde. Antallet af modtagere af disse nyhedsmails steg fra 94.876 ved udgangen af 2019 til 101.059 ved udgangen af 2020. Medlemsnyt er således en væsentlig kanal til kommunikation til medlemmerne.

## Realdania Debat

Formidling, netværk og debat er fortsat hjørneste-nene i Realdania Debats aktiviteter. Her mødes de ca. 1.300 medlemmer med særlig interesse for det byggede miljø for at få ny viden, udveksle idéer og diskutere aktuelle temaer med kollegaer. I 2020 blev det grundet COVID-19-situationen ikke muligt at mødes til debatmøder fysisk. Et planlagt stort, fælles debatmøde for alle seks debatfora den 19. maj 2020 i Odense blev derfor aflyst, og i stedet blev der samme dag afholdt et webinar med titlen Building Back Better, som handlede om den bæredygtige udvikling i det byggede miljø i lyset af COVID-19-krisen. I efteråret blev de planlagte fysiske debatmøder udskudt til foråret 2021 grundet COVID-19-restriktioner. I stedet blev der afholdt tre digitale samtalesaloner på tværs af alle seks debatfora. Temaerne for de tre samtalesaloner var klimamål, ejendomsmarkedet og fællesskaber. Alle temaer blev holdt op mod COVID-19-krisen.

På realdania.dk under Realdania Debat rapporteres der fra debatmøderne. Her kan alle med interesse for det byggede miljø hente inspiration og ny viden.

Repræsentantskabsmedlemmer inviteres til at deltage i alle debataktiviteterne i Almen Boligforum, Ejerboligforum, Erhvervsforum, Landbrugsforum og Privat Boligforum.

## Formidling og presse

Realdanias formidlings- og presseaktiviteter er med 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 informere omverdenen om Realdanias samlede aktiviteter.

I 2020 blev der, som oftest i samarbejde med projektpartnere, udsendt 100 pressemeddelelser til medierne. En lang række andre nyheder blev desuden formidlet via foreningens hjemmeside og nyhedsmail. Realdania deltog desuden i den offentlige debat i bl.a. medierne med f.eks. interviews, blogindlæg og debatindlæg. Realdanias medie-omtale var altovervejende positiv, og hovedvægten lå på omtaler i forbindelse med de filantropiske aktiviteter. I alt var der i 2020 knap 8.000 omtaler af Realdania i medierne. Omtalerne fordelte sig bredt i mediebilledet i både landsdækkende, regionale og lokale medier samt i fagmedier.

Realdania deltog endvidere i samfundsdebatten inden for det byggede miljø blandt andet gennem medvirken i eksempelvis webinarer, live-streamede debatter og digitale hybrid-events afviklet under hensyntagen til COVID-19-situationen.

Der blev i 2020 igangsat og 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 dagsordensættende filantropisk aktør i det danske samfund. Som eksempler kan nævnes produktion af podcasts, bøger og publikationer, faglige artikler, nyhedsbreve, videoproduktioner og landsdækkende budskabskampagner.



## Videndeling

Der blev også i 2020 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter. F.eks. podcasts, bøger, faglige artikler, nyhedsbreve, videoproduktioner og landsdækkende budskabskampagner.



Realdania videreudviklede i 2020 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform. Hjemmesiden realdania.dk er under løbende udvikling med fokus på at understøtte foreningens rolle som dialogsøgende og viden-delende filantropisk aktør. 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 viden-delning af analyser, rapporter, effekt af filantropiske projekter, arkitektkonkurrencer m.v.

Sammenlignet med øvrige danske fonde og filantropiske foreninger lå Realdania i 2020 i top-fem i antal følgere både på LinkedIn, Facebook, Instagram og Twitter.



# 1.300

Realdania Debat har ca.  
1.300 medlemmer.

Nøgletal for udvalgte aktiviteter	2020	2019	2018	2017	2016
Modtagere af Medlemsnyt	101.059	94.876	85.478	77.906	71.522
Facebook-følgere*	12.185	10.385	8.942	6.796	3.751
LinkedIn-følgere	19.212	15.357	12.216	9.499	7.290
Twitter-følgere	4.818	4.591	4.228	3.756	3.102
Instagram-følgere	8.993	6.880	4.646	2.957	1.988

\* Realdania igangsatte aktiviteter på Facebook i 1. kvartal 2016.

# Filantropi

Nøgletal, mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016	5 års gns.
<b>Bevillinger</b>						
Uddelinger	921	1.263	537	1.022	879	924
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	19	28	26	37	55	33
<b>Uddelinger</b>	<b>940</b>	<b>1.291</b>	<b>563</b>	<b>1.059</b>	<b>934</b>	<b>957</b>
Investeringselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	56	42	19	27	52	39
<b>Bevillinger</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>	<b>582</b>	<b>1.086</b>	<b>986</b>	<b>996</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-341	-54	-30	-74	-128	-125
<b>Netto</b>	<b>655</b>	<b>1.279</b>	<b>552</b>	<b>1.012</b>	<b>858</b>	<b>871</b>
<b>Aktivitet (omfang)</b>						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	25.923	25.659	23.400	23.722	24.805	24.702
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.562	11.409	11.157	11.332	10.789	11.250
<b>Skalering</b>						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,24	2,25	2,10	2,09	2,30	2,20
<b>Bevillingsandel</b>						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]*	2,7	5,6	2,5	4,5	4,0	3,9

\* 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 2020 forankret i Filantropistrategi 2018-2024, som vil styrke 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 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 37.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2020 haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det byggede miljø. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejdsformer og partnerskaber, der i højere og højere grad er helhedsorienterede, dataunderstøttede og målstyrede. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter som for eksempel forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder.

Realdania har som samfundsaktør også bidraget til afbødning af COVID-19-krisen. Realdania har lanceret en særlig COVID-19-indsats, som har fokus på både at hjælpe aktive og tidligere Realdania-støttede projekter gennem krisen og på at bidrage til at sikre bæredygtigheden i de mange byggeprojekter, der i såvel den kommunale som i den almene sektor er igangsat for at afbøde de økonomiske konsekvenser af COVID-19-krisen. Realdania har i arbejdet været inspireret af FN-tilgangen Build Back Better, altså at krisen anvendes som afsæt til at bygge og renovere mere bæredygtigt og i højere kvalitet end før krisen.

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.

Realdanias filantropiske aktiviteter bliver opdelt i filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. I 2020 blev der samlet bevilget netto 655 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 2020.

### 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 udredninger, kampagner, netværk, forskning og formidling.

Realdania er ledelsesmæssigt og fagligt involveret i projekterne i varierende grad, men bidrager generelt med både viden og erfaring og ikke alene med økonomiske midler. I de fleste projekter deltager Realdania i den overordnede projektledeelse 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 givet byggeprojekt, eller ved at projektet bliver gennemført af Realdania By & Byg A/S. 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 uddelingselement og et investeringselement. Uddelingselementet bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Den resterende del, investeringselementet, bliver aktiveret i balancen i takt med udbetalingerne. I 2020 var de filantropiske ejendomsinvesteringer på i alt netto 75 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 byudviklingsprojekt.

## Status på den filantropiske indsats

Projekterne beskrevet på de følgende sider er eksempler på nogle af de mange projekter, der er i gang i hele landet. De udvalgte projekter er eksempler på projekter, der uafhængig af bevillings- og opstartstidspunkt har været relevante og aktuelle i 2020.

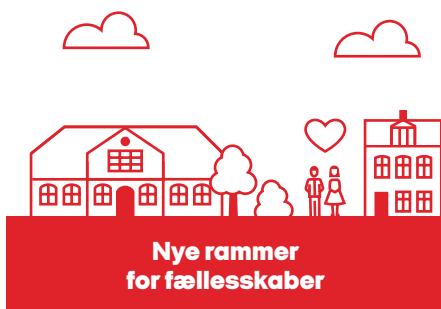
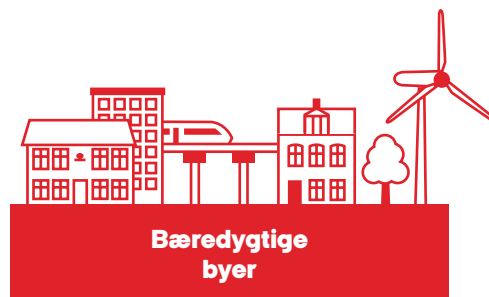
Yderligere information om disse og øvrige projekter kan findes bl.a. på [realdania.dk](http://realdania.dk) og på Realdanias app, Realdania projekter.

## På tværs af de filantropiske mål

I 2020 har COVID-19-krisen haft indflydelse på Realdanias filantropiske arbejde, og foreningen har inden for sit virkefelt bidraget til at afbøde konsekvenserne af krisen. Således iværksatte Realdania i april 2020 tre COVID-19-indsatser med en samlet bevilling på 175 mio. kr.:

- Kom videre-indsatsen, der støtter aktive Realdania-støttede projekter og afsluttede Realdania-støttede projekter med en fortsat gensidig forpligtelse med dækning af driftstab, øgede anlægsudgifter o.l. som supplement til de statslige kompensationspakker. Der er afsat 50 mio. kr. til indsatsen.
- Byd indenfor-indsatsen, der støtter nye typer arrangementer, der afholdes hos alle tidligere støttede Realdania projekter, der er afhængige af publikumsomsætning, herunder museer, besøgscentre, m.fl. Der er afsat 10 mio. kr. til indsatsen.
- Sammen om bæredygtigt byggeri-indsatsen, der støtter en øget bæredygtighed i byggerier, der er igangsat i kommunerne og i den almene sektor. Det drejer sig bl.a. om støtte til bæredygtighedsanalyser, støtte til bæredygtighedscertificeringer og til afprøvning af den frivillige bæredygtighedsklasse i Bygningsreglementet. Der er afsat 115 mio. kr. til indsatsen.

# 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.

#### Ilulissat Isfjordscenter (2019-2021)

Ilulissat ligger på Grønlands vestkyst 250 km nord for polarcirklen. Isfjorden udgør et spektakulært sted, hvor verdens klimaforandringer udspiller sig, og hvor besøgende har mulighed for at overvære en af verdens mest aktive kælvende gletsjere på helt tæt hold. Det er her i det unikke naturområde, som blev optaget på UNESCO's verdensarvsliste i 2004, at byggeriet af det visionære Ilulissat Isfjordscenter blev igangsat i 2019 med Realdanias støtte. Centret skal styrke turismeudviklingen i området og formidle det spektakulære områdes historie, udvikling og betydning samt klimaforandringernes betydning. Åbning og indvielse af Isfjordscentret forventes i sommeren 2021.

#### Vestkysten viser vejen (2018-2022)

Formålet med indsatsen Vestkysten viser vejen er at understøtte en større sammenhængende satsning på Danmarks vestkyst, der potentielt kan bidrage til et markant løft af kvaliteten af de fysiske rammer og styrke turismeudviklingen og dermed gøre det mere attraktivt at besøge samt arbejde og bo ved Vestkysten. Konkret støtter Realdania en række strategisk-fysiske planer og foranalyser samt en række konkrete fysiske projekter, der styrker kystbyernes bykerner, udvikling af ikke-kommercielle attraktioner og wayfinding. I 2020 er der på baggrund af planlægnings- og analysearbejde igangsat seks realiseringsprojekter.

#### Nakskov 2030 (2020-2025)

Nakskov er en gammel købstad og levende industriby. Med byens forbindelse til fjorden, interessen for bæredygtig turisme og en kommende forbindelse til Tyskland via Femern-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.

#### Landsbyklynger (2016-2021)

Omkring 1,2 mio. mennesker bor i landdistrikterne og i de små byer i Danmark, men landsbyerne er under forandring, og det er flere steder svært at opretholde indkøbsmuligheder og service- og fritidstilbud, idet de enkelte landsbyer ikke har kritisk masse. Et af svarene på udfordringen er landsbyklynger, hvor flere små byer samarbejder om at bevare disse funktioner. Realdania har iværksat kampagnen sammen med DGI og Lokale og Anlægsfonden. Siden 2016 er 29 strategier støttet til nye klyngedannelser, og 14 anlægsprojekter – f.eks. i form af nye mødesteder – har efterfølgende fået støtte med udviklingsmidler fra kampagnen Mødestedet. Projektet er nu i sin afsluttende fase, og den opbyggede viden fra kampagnen skal nu udbredes og forankres, så der etableres flere nye landsbyklynger, ligesom anlægsprojekterne i kampagnen Mødestedet vil blive afsluttet og taget i brug.



## 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.

### DK2020 – Byernes klimaindsats (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 bynetværket C40, og med DK2020 bringer vi ikke alene viden og erfaringer fra de største byer i verden hjem til Danmark, vi sætter også skub i kommunernes indsats for at opfylde Parisaftalen på kommunalt niveau og understøtter sparring og samarbejde mellem danske kommuner på klimaområdet. I november 2020 har yderligere 46 kommuner tilsluttet sig DK2020, og dermed er i alt 66 danske kommuner en del af DK2020-projektet, og i alt 67 kommuner på landsplan følger således i fodsporene på de mest klimaambitiøse byer i verden. Realdania har i et partnerskab med KL og landets fem regioner i fællesskab forpligtiget sig til at tilbyde alle landets 98 kommuner hjælp til at udarbejde en klimahandlingsplan.

### Hovedbyer på forkant – Strategisk byudvikling og bymidterne (2017-2025)

Realdania medvirker til bæredygtig byudvikling i en række danske byer. Det gør vi bl.a. gennem Realdania By & Bygs byudviklingsprojekter i Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst, Nærheden og Naturbydelen i Ringkøbing. Realdania har også bidraget til udviklingsplaner i f.eks. Randers, Silkeborg, Faaborg og Rønne. Projekterne har fokus på at skabe levende, aktive og fremtidssikrede centrale byområder, der er attraktive for alle, der besøger, bor i og arbejder i byerne. Med kampagnen Hovedbyer på forkant bidrager vi med planer og konkrete projekter, som skal understøtte, at bymidterne fastholder relevante funktioner og samtidig udvikler nye, der samlet skaber grundlaget for robuste og levende bymidter. Der er igangsat realiseringsprojekter i Frederiksværk, Løgstør, Næstved, Odder og Aabenraa. I 2020 indgik Realdania i et

partnerskab med Erhvervsministeriet og en række andre partnere om at udarbejde anbefalinger til, hvordan der skabes mere aktive bymidter over hele landet, hvilket er et af initiativerne i regeringens Vækstplan for handel og logistik. Partnerskabet skal i første omgang munde ud i konkrete forslag til løsninger og derudover komme med anbefalinger til statslige indsatser primo 2021.

### Kreativt hus for børn i Roskilde (2020-2022)

Ligesom en række andre hovedbyer rundt om i landet arbejder Roskilde Kommune i disse år på at skabe mere liv i bymidten. Det hjælper Kreativt hus for børn i Roskildes centrale handelsgade med til. Kulturhuset er et supplement til Roskilde Bibliotek, som også driver stedet, der fungerer som et åbent og gratis mødested og tilbud til børn og unge og deres voksne i Roskilde og omegn. Den historiske klosterforvalterbolig skal renoveres og indrettes, så den kan være en moderne ramme om børnenes møde med kunst og kultur samt kreativ udfoldelse. Arealerne uden om bygningen skal også ændres, sådan at de bedre kan spille sammen med bygningens nye indhold og skabe en synlig og bedre kobling til byens centrale handelsgade og bymidten.

### Odsherred Teater (2016-2021)

Hovedgaden i Nykøbing Sjælland er, som mange andre hovedgader i yderområderne, under pres. Det har Odsherred Kommune besluttet at ændre på. Derfor købte kommunen i 2015 en tom Irmabutik midt på gågaden i Nykøbing Sjælland. Her er der blevet gjort plads til Odsherred Teater, der tidligere lå i Annebergparken uden for byen. Teateret flyttede ind på hovedgaden i 2016, og besøgstallene er de første år steget fra 3.000 årlige besøgende i Annebergparken til godt 4.000 på hovedgaden. Den gamle dagligvareforretning er nu blevet til teatrets café og ankomstområde, og projektet, som Realdania støtter, har ambitioner om at skabe en ny og moderne teatersal med op til 300 tilskuerpladser. Flytningen af teateret skal ikke kun styrke Odsherred Teater som egnsteater og skabe nyt liv i hovedgaden – den skal samtidig styrke Nykøbing Sjælland som hele egnens hovedby. Den nye teatersal forventes – forsinket af COVID-19-situationen – at åbne i 2021.



### 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.

#### Kampagnen Underværker (2021-2023)

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 2020 havde over 250 projekter over hele landet fået støtte fra tidligere Underværkerkampagner. I perioden 2021-2023 forventes yderligere 50 Underværkerprojekter støttet.

#### Halkær Kro, Mad- og Kulturhus (2020-2022)

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 af frivillige kræfter. Det nationalt og internationalt anerkendte spillested udviklede sig også til et økologisk spisestue, som var de første i Danmark til at opnå det økologiske guldspisemærke. Med støtte fra bl.a. Realdania skal rammerne nu gøres tidssvarende og bæredygtige, og forsamlingshuset skal nytænkes, så det kommer til gavn for endnu flere. Projektet omfatter en større energirenovering, som vil bidrage positivt til både den klimamæssige og driftsmæssige bæredygtighed.

#### Det Blå Rum ved Fuglsang Sø (2020-2022)

Det Blå Rum er et forenings- og aktivitetshus, der som et støttepunkt for friluftsskole og naturaktiviteter skal etableres ved kanten af Fuglsang Sø i Herning Kommune. Anlægget skal være et socialt samlingspunkt, hvor foreningsbrugere som kajakroere, lystfiskere, triatleter og vinterbadere skal mødes i et fællesskab med naturskole og borgere, der på egen hånd tager på tur til søen og naturen omkring. Borgere og brugere har i udstrakt grad været involveret i udviklingen af aktivitets- og mødestedet, særligt i forhold til udvikling af en række sociale og miljømæssige bæredygtige tiltag. Det er således ambitionen, at stedet skal invitere til åbne og engagerende fællesskaber, der bygger bro mellem foreningsliv og hverdagsliv, og samtidig medvirke til at inspirere til implementering af bæredygtige løsninger i andre mindre forenings- og fritidsbyggerier i Danmark.

#### Perron 1, Museum Skanderborg (2020-2024)

Formålet med Perron 1 er at genanvende den tidligere posthusbygning i Skanderborg til et nyt bymuseum for Museum Skanderborg. Perron 1 vil bidrage til at styrke Bymuseets rolle i Skanderborg ved at gentænke stedet som platform for sociale fællesskaber på tværs af forskellige målgrupper i lokalsamfundet. Desuden styrkes det fysiske bindelæd mellem det historiske centrum, de nye boligkvarterer og den nært beliggende campus med en række ungdomsuddannelser. Ambitionen er ikke kun at være noget for de sædvanlige kulturforbrugere, men at tiltrække nye og især yngre brugere ved at være uformel og tilgængelig og sikre at faciliteterne også kan bruges i fritiden, f.eks. til lektiecafé eller bare til at "hænge ud" med vennerne. Endelig vil projektet demonstrere de store klimamæssige og kulturelle bæredygtighedspotentialer, der ligger i at bevare og transformere en bygning, der er et tidstypisk eksempel på yngre bygningskultur.





## 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.

### Bo Trygt (2018-2022)

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 man 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 vi indretter vores boligkvarterer, bygger nye huse og sikrer vores eksisterende huse, så vi kan sænke indbrudstallet og øge trygheden i relation til indbrud. I 2020 er der gennemført en lang række udviklings- og formidlingsaktiviteter såsom oplysningskampagner og borgermøder, ligesom der er gennemført nye analyser, der giver ny viden om, hvad der kan nedbringe antallet af indbrud i Danmark. En del af projektets borgerrettede aktiviteter har i 2020 været udfordret af COVID-19-situationen, men på trods heraf har der været både stor interesse for og stor opbakning til projektet.

### Bo Bæredygtigt (2020-2021)

Formålet med Bo Bæredygtigt er at gøre det nemmere, mere overskueligt og tilgængeligt for boligejere, -lejere og andelshavere at leve mere bæredygtigt i og omkring deres bolig. At bo bæredygtigt vil sige, at ejer/lejer/andelshaver forholder sig til materialevalg, energiforbrug og -forsyning, genbrug, vedligehold, biodiversitet m.m. I 2020 er der gennemført et analyse- og planlægningsarbejde. Analyserne viser, at 43% af danskerne har en interesse for bæredygtighed generelt og i boligen, og at den største hindring for at agere mere bæredygtigt i og omkring sin bolig er manglende viden. Analysen giver ligeledes grundlag for at konkludere, at det særligt er i forhold til bæredygtige materialevalg, miljømærkninger samt vedligeholdelse og reparation for at øge levetiden, at danskerne ønsker mere viden. Projektet udarbejdes i et fællesskab mellem Realdania og Videncentret Bolius, og det

er forventningen, at Videncentret Bolius i 2021 vil påbegynde at formidle konkret viden til danskerne om at bo mere bæredygtigt.

### Boliglaboratorium (2019-2022)

Byggebranchen står over for nye udfordringer, der kræver nye svar. I Danmark er der i dag registreret 37 forskellige familieformer. Mellem 30 og 40 procent af det samlede drivhusgasudslip i Danmark stammer fra byggeriet. Både samfundsmæssige udfordringer og forandringer står i kø. Det kalder på radikalt nye måder at bygge og bo på, som svarer på de specifikke udfordringer og tager hensyn til såvel geografi, identitet, demografi som lokale fællesskaber. Sammen med Statens Kunstfond har Realdania etableret et Boliglaboratorium for hele byggebranchen: bygherrer, udviklere, arkitekter, landskabsarkitekter, ingeniører, entreprenører, designere, rådgivere m.fl., hvor vi inviterer til at deltage med eksperimenterende boligprojekter, der kan genstarte og gentænke det danske boligbyggeri. Boliglaboratorium er både et netværk for byggebranchen, en videns- og formidlingsplatform og mere konkret et laboratorium, der har som mål at udvikle eksperimentprojekter, som skal realiseres rundt omkring i landet og demonstrere nye løsninger på de udfordringer, vi står overfor. I slutningen af august 2020 blev syv projekter udvalgt til at indgå som projektbyggerier i Boliglaboratorium.

### Unge i hjemløshed (2019-2022)

Hver tredje hjemløse i Danmark er en ung 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 få viden om, hvordan de fysiske rammer kan understøtte en boligsocial indsats. Initiativet tager afsæt i den såkaldte housing first-tilgang og sker i samarbejde med kommunale, almene og private parter. Det første eksempelprojekt omfatter etablering af ungdomsboliger i det tidligere patienthotel ved det gamle amtssygehus i Aarhus. I 2021 og 2022 er det ambitionen at gennemføre eksempelprojekter i samarbejde med såvel private aktører som almene boligorganisationer. Samtidig gennemføres evalueringer og analyser, der skal øge den fælles viden om problematikken med 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.

### Vores Kvarter (2019-2025)

Nogle by- og boligkvarterer har en helt særlig karakter. Derfor bidrager Realdania gennem Vores Kvarter med at udvikle og skabe ny viden om kvarterer, der har en særlig karakter – kulturelt, historisk og/eller arkitektonisk. Det er målet at samarbejde om at styrke ikke bare det enkelte hus, men også det lokale fællesskab og en bæredygtig udvikling af det særlige kvarter som en del af byen. Det kan være et historisk kulturmiljø med hvidkalkede huse, eller det kan være 60'ere-boliger støbt i beton. Det kan være et helt brokvarter i en storby eller en lille gade med skæve vinkler i en landsby. Vores Kvarter lagde i 2020 ud med tre pilotprojekter i byerne Assens, Nexø og Vejle. De tre pilotprojekter skal give erfaringer med nye redskaber og samarbejdsformer med beboerne i centrum som et fundament for udvikling af en større indsats, hvor lokalmiljøer med en særlig karakter – og fra hele Danmark – kan byde ind med idéer til at løfte hverdagslivet, fællesskabet og kvarterets kulturarv.

### Støberihallerne i Præstø (2020-2023)

Støberihallerne i Præstø udgør et sammenhængende bynært industrianlæg fra sidst i 1800-tallet, der fortæller historien om forandringen af Danmark fra bonde- til industrikultur. Ejendommen indgår i Realdania By & Bygs samling af ca. 60 historiske ejendomme, som repræsenterer dansk bygningskultur gennem 500 år og er med til at fremme den levende bygningskultur. Bygningerne er i forfald og skal gennem en større restaurering, før de kan tages i brug. Bygningerne skal anvendes af Vordingborg Kommune, der som lejer vil etablere bibliotek og foreningshus i ejendommen og dermed sikre offentlig adgang til bygningerne. Støberihallerne i Præstø vil derudover bidrage til at understøtte en levende bymidte i den i øvrigt meget velbevarede historiske bykerne.

### Artcenter Spritten i Aalborg (2017-2023)

Fabriksanlægget De Danske Spritfabrikker i Aalborg er blevet tømt for de oprindelige funktioner, og produktionen er flyttet. Anlægget er udpeget som et af de 25 vigtigste industriminder i Danmark og er det største sammenhængende fredede industrianlæg i landet. Realdania indgår i den omfattende transformation af de gamle industribygninger, så de får nyt liv med nye bæredygtige funktioner. Realdania støtter sammen med Aalborg Kommune etableringen af et Artcenter i den gamle kedelbygning, som omdannes. Foran tilføjes den 30 meter høje skulptur Cloud City af kunstneren Tomás Saraceno, som opføres med støtte fra andre fonde. Artcenter Spritten er et eksempel på, hvordan kulturmiljøer kan fungere som driver i en omdannelse af et industriområde, hvor der også på sigt vil være boliger, hotel, restaurant, butikker, markeder, chokoladefabrik, mikrodestilleri m.m. I 2020 blev arkitektkonkurrencen afsluttet, og Praxis Arkitekter vandt opgaven med den videre forvandling af den gamle spritfabriks kedelhus.

### REGAN Vest (2019-2022)

Den historiske koldkrigsbunker REGAN Vest, der ligger i Rold Skov syd for Aalborg, skal åbnes op 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 der blev gennemført en arkitektkonkurrence, der i starten af januar 2020 blev afsluttet med AART architects som vindere. Byggeriet af den nye formidlingsbygning forventes påbegyndt i 2021, ligesom såvel en restaurering som en minutøs registrering af alle artefakter og detaljer i bunkeranlægget har været i gang i 2020. Det forventes, at de første gæster vil blive budt velkommen ved udgangen af 2021 eller i starten af 2022.

**Børneunivers på Det Kongelige Teater (2020-2024)**

Formålet med projektet er at skabe et nyt univers i Stærekassen, der skal give børn i Danmark, deres familier, daginstitutioner og skoler såvel som udenlandske turister oplevelser og aktiviteter, der på forskellig vis har scenekunst og klassisk musik som omdrejningspunkt. I Børneuniverset får de besøgende mulighed for at få oplevelser, der går bag kulisserne og giver indblik i, hvordan en teaterforestilling bliver til. Visionen er at skabe en slags scenekunst-eksperimentarium for børn, der gennem leg introducerer de klassiske kunstarter på Det Kongelige Teater for flere børn og vækker deres nysgerrighed for de mangfoldige håndværk, der indgår i produktionen af scenekunst.

Det er en unik mulighed på verdensplan, at det nye oplevelsesunivers kommer til at ligge i et autentisk, stort teaterum. Med projektet får nye grupper adgang til bygningskultur af meget høj kvalitet, og der kommer igen masser af liv i den helt unikke og fredede bygning Stærekassen. Stærekassen er en helt særlig bygning, der med sin arkitektur understøtter den magiske teaterverden, som oplevelsesuniverset skal fortælle om, og den kan åbne scenekunstens verden for de besøgende på en ganske konkret måde med adgangen til selve scenerummet og dets mange "hemmeligheder". Projektet udarbejdes i et samarbejde mellem Det Kongelige Teater, Kulturministeriet, Slots- og Kulturstyrelsen og Realdania.

**BaneGaarden (2019-2022)**

DSB's gamle trælader fra 1900-tallet på Otto Busses Vej i København er i fuld gang med at blive renoveret. Træladerne får nyt liv og skal danne rammen om BaneGaarden. Her stod ni gamle sorte trælader i forfald. Træladerne blev oprindeligt brugt som opbevaringslager til træ, men har mistet deres funktion, og i de sidste 50 år har tidens tand tæret på laderne. Realdania støtter renoveringen for at bidrage til at skabe en ny attraktion i området, der fastholder stedets identitet og sætter bæredygtighed, fællesskaber samt det gode, sunde liv på dagsordenen. Bygningerne bliver istandsat med respekt for deres arkitektoniske udtryk med bæredygtige materialer og holdbare løsninger samt udstyret med nødvendige installationer. Det samlede historiske kulturmiljø bliver således revitaliseret og tilgængeliggjort for alle. Visionen er at gøre BaneGaarden til et grønt fyr-tårn fyldt med grøn læring og næring. BaneGaarden er et univers, hvor man kan spise, handle, opleve og tage læring med hjem samt en platform for mennesker, der vil være med til at gøre verden grønnere.



### 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.

#### Innovationskampagne (2017-2021)

Formålet med kampagnen er at fremme innovation i byggesektoren, da den står over for en række markante udfordringer og muligheder, f.eks. den stigende urbanisering der medfører øget byggeri. Byggeriet skal være mere bæredygtigt og ikke nær så ressourcetungt. Samtidig er byggebranchen kendetegnet ved at være mindre forsknings- og vidensbaseret end andre brancher. Kampagnen dækker over følgende fem spor:

- Forskning ind i virksomhederne
- Circular Construction Challenge
- UrbanTech Accelerator
- Innovation til marked
- Matchmaking mellem virksomheder

I 2020 har blandt andet en række erhvervsforskere færdiggjort deres projekter om digitalisering og byggeri, hvor fokus var på balancering af teknologi og mennesker. Accelerationsforløbet UrbanTech blev ligeledes igangsat i 2020, hvilket betød, at otte internationale iværksættervirksomheder indgik i pilotprojekter med en række store danske virksomheder. Iværksættervirksomhederne fik afprøvet deres løsninger og adgang til et dansk marked, og de store danske virksomheder fik ny viden og ideer ind i deres udviklingsarbejde. Ultimo 2020 blev der derudover lanceret et målrettet acceleratorforløb for nystartede danske iværksættervirksomheder inden for det byggede miljø.

#### Skolernes indeklime 2.0 (2020-2023)

Dårligt indeklime påvirker børns indlæringssevne, sundhed og trivsel. I skoleåret 2018/2019 var der ifølge Danmarks Statistik 705.000 elever i grundskolen, svarende til 12% af Danmarks samlede befolkning. Eleverne bruger ca. 30% af deres vågne tid i skolen og ca. 70% af denne tid i klasselokalet. Omkring halvdelen af klasselokalene rundt omkring i landet overskrider grænseværdier for især CO<sub>2</sub>, viser målinger foretaget af DTU, mens en tredjedel af landets skoler har fået påbud fra Arbejdstilsynet pga. problemer med indeklimaet i store dele af undervisningstiden. Det betyder, at børnene ikke får det fulde udbytte af undervisningen. Specifikt kan det betyde, at børnene oplever nedsat koncentrationsevne og ubehag med blandt andet højere fravær til følge. Forbedret indeklime kan samtidig have en positiv afledt effekt på samfundsøkonomien, både for kommuner og staten. Flere studier peger nemlig på, at højere præstation blandt eleverne resulterer i, at de bliver mere veluddannede og produktive voksne. Der er således en stærk sammenhæng mellem Realdanias mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø og kampagnens fokus på at skabe et fysisk sundt læringsmiljø. Skolernes indeklime 2.0 bygger videre på tidligere indsatser, der blev igangsat i 2016, og i 2020-2023 vil Realdania understøtte det videre arbejde med strategiske indeklimeplaner, fremme projekter og initiativer, der kan være med til at synliggøre effekten af et godt indeklime på undervisningsmiljø og adfærd, fortsat arbejde med netværk og videndeling samt bidrage med konkrete løsninger, der skaber et bedre indeklime.

#### BLOXHUB (2015-2028)

Innovations- og væksthubben BLOXHUB er særligt for den professionelle målgruppe af virksomheder, forskere og formidlere inden for arkitektur, byggeri, byudvikling og design, som ønsker at bringe egen viden i spil med andres med henblik på vækst og øget eksport. Hubben har til huse i BLOX, som Realdania også står bag, og er placeret på Bryghusgrunden i København. Hubben er etableret i et partnerskab bestående af Erhvervsministeriet, Københavns Kommune og Realdania. Ved udgangen af 2020 havde BLOXHUB på trods af COVID-19-krisen mere end 385 loyale medlemmer, heraf

116 virksomheder og organisationer som lejere. I alt havde ca. 720 personer deres daglige gang i BLOXHUB, og tallet stiger støt. BLOXHUB driver bl.a. en række Realdania-støttede indsatser såsom acceleratorforløbet UrbanTech, det internationale samarbejdsprogram TechMatch og Science Forum. Science Forum er et netværk, hvis formål er at bygge bro mellem forskning og virksomheder inden for bæredygtig byudvikling. Modellen har ikke alene national opmærksomhed, men har også opnået international anerkendelse ved at Stavanger Universitet, efter dialog med BLOXHUB, har kopieret modellen tilpasset det norske innovations- og universitetssystem.

#### **Effektivt Byggeri (2020-2024)**

Kampagnen Effektivt Byggeri 2020 bygger videre på en samlet indsats for at fremme en effektiv byggesektor, der blev igangsat i 2019 [fase 1]. Fase 2, Effektivt Byggeri 2020, handler om at skabe en mere digital byggesektor gennem bl.a. analyser af spild, svigt, fejl og mangler i byggeprocessen; konkrete digitaliseringsindsatser, herunder bl.a. videreudvikling og digitalisering af beregningsværktøjerne til livscyklusanalyse og livscyklusøkonomi for bygningsmaterialer; Det effektive hus – et forsøgsbyggeri, der via digitalisering viser nye veje til en mere effektiv byggeproces. Dette projekt er et eksperimentbyggeri i regi af Realdania By & Byg, som udvikles og gennemføres i samarbejde med Realdania.

#### **Renoverprisen (2021-2023)**

Renoverprisen er siden 2013 blevet uddelt hvert år til det bedste renoveringsprojekt i Danmark. Selvom renovering fylder mere end halvdelen af den samlede produktion i byggebranchen, er det primært nybyggeri, der bliver belønnet med priser. Det skal Renoverprisen være med til at lave om på. Faktum er, at god renovering ikke blot forlænger levetiden for bygninger; det har også en positiv betydning for både livskvaliteten, klimaet og samfundsøkonomien. Renoverprisen skal derfor sætte fokus på alle de positive følgevirkninger, der er af god renovering, og give renovering den plads og status, den fortjener. Renoverprisen er etableret gennem et samarbejde mellem Grundejernes Investeringsfond og Realdania, og parterne har i 2020 besluttet at bidrage til at videreføre prisen til og med 2023.

#### **Markedsføringskonsortium for dansk kreativitet – Creative Denmark (2019-2022)**

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. 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. En samlet og koordineret markedsføring af dansk kreativitet vil betyde, at danske virksomheder kan skabe opmærksomhed om deres produkter og services langt mere effektivt end i dag og øge eksporten yderligere. Markedsføringskonsortiet Creative Denmark vil derfor bl.a. skulle udvikle en fælles fortælling om det danske kreative DNA og formidle den over for udenlandske delegationer, som er interesserede i danske kreative produkter og services. I 2020 blev fortællingen udarbejdet, ligesom hele organisationen kom på plads. Creative Denmark udgav i 2020 også deres første white paper omkring bæredygtigt og cirkulært byggeri, som styrker billedet af Danmark som frontløber på den bæredygtige dagsorden.



## 1.074 projekter

Pr. den 31/12-2020 havde Realdania 1.074 igangværende projekter.

### Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2020 deltog Realdania i alt i 1.074 igangværende projekter med samlede bevillinger på 11.562 mio. kr. For at sikre de bedste løsninger samt forankring og ejerskab til projekterne er samarbejde en

kerneverdi 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 1.074 igangværende filantropiske projekter 25.923 mio. kr., og af dette beløb bidrager Realdania således med 11.562 mio. kr.

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Filantropiske projekter	484	7.352	20.034
Filantropiske ejendomsinvesteringer	21	4.210	5.889
<b>Projekter</b>	<b>505</b>	<b>11.562</b>	<b>25.923</b>
Delprojekter*	569	-	-
<b>Igangværende projekter i alt</b>	<b>1.074</b>	<b>11.562</b>	<b>25.923</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 2020 bevilget netto 655 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Tilgangen af nye projekter og bevillinger er fordelt på følgende filantropiske projekttyper:

Projekter og bevillinger	Antal nye projekter	Ny- og merbevillinger, mio. kr.	Samlet projektsum, mio. kr.
Uddelinger	159	940	2.115
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-	-341	-
<b>Uddelinger netto*</b>	<b>159</b>	<b>599</b>	<b>2.115</b>
Filantropisk investeringsselement	5	56	75
<b>Projekter i alt</b>	<b>164</b>	<b>655</b>	<b>2.190</b>
Delprojekter**	231	-	-
<b>I alt tilgang</b>	<b>395</b>	<b>655</b>	<b>2.190</b>

\* Uddelinger netto består af årets reelle uddelinger fratrukket uudnyttede restbeløb fra tidligere års bevillinger.

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

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2020, henvises til realdania.dk.

### Årets afsluttede projekter

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

I 2020 er der afsluttet 130 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 16 delprojekter som led af en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2020 afsluttet 146 projekter.

## Udvikling i bevillinger

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

Samlede bevillinger, mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Uddelinger	921	1.263	537	1.022	879	839	911	784	797	686
<b>Filantropiske ejendomsinvesteringer:</b>										
Uddelingselement	19	28	26	37	55	0	20	66	328	51
Investeringsselement	56	42	19	27	52	34	29	15	22	357
<b>Årets bevillinger</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>	<b>1.147</b>	<b>1.094</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-341	-54	-30	-74	-128	-78	-93	-16	-43	-17
<b>Netto</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>	<b>1.104</b>	<b>1.077</b>

## Ansøgninger

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

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

Af uopfordrede, almindelige ansøgninger er der i 2020 modtaget 403 mod 406 i 2019. Dette antal ligger på niveau med gennemsnittet for de seneste fem år.

I alt er der modtaget 286 kampagneansøgninger inkl. COVID-19-indsatsen i 2020.

Af ansøgninger under kampagner er der i 2020 modtaget 101 mod 402 året før. Det antal er det laveste inden for de seneste fem år. Der var i 2020 syv kampagneinvitationer mod 12 i 2019, men disse invitationer har generelt fået et lavere antal ansøgninger, hvilket dels skyldes karakteren af kampagnerne, og at kampagnerne formentlig har tiltrukket mindre interesse pga. COVID-19-krisen.

Udover kampagner har der været otte ansøgningsrunder under COVID-19-indsatserne fordelt på de tre spor Kom videre, Byd indenfor og Sammen om bæredygtigt byggeri. Disse runder har sammenlagt modtaget 185 ansøgninger. Samlet set fik 131

projekter økonomisk støtte under COVID-19-indsatspakken med en samlet bevillingssum på 82 mio. kr. Bevillingsprocenten målt på antal ansøgninger har således for COVID-19-indsatserne været på 71%.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. skønnes at have været omkring 600 i 2020, hvilket er ca. 20% flere end 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 403 uopfordrede, almindelige ansøgninger modtaget via ansøgningsmodulet på realdania.dk i 2020 er 332 færdigbehandlet. Disse er fordelt på 128 bevillinger og 192 afslag. Derudover er 12 ansøgninger trukket tilbage af ansøger eller henlagt efter aftale med ansøger. Dette giver samlet en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 39%. Bevillingsprocenten er i gennemsnit over de seneste fem år 31%.

Alle ansøgninger får en grundig og faglig behandling, som resulterer i, at en samlet direktion træffer beslutning om bevilling eller afslag. Bevillingsindstillinger på projekter af særlig størrelse og karakter forelægges direktionen altid til bestyrelsens beslutning.



## 146 afsluttede projekter

I 2020 har Realdania afsluttet i alt 146 projekter.

Antal modtagne ansøgninger	2020	2019	2018	2017	2016
Uopfordrede, almindelige ansøgninger	403	406	415	423	399
Kampagneansøgninger inkl. COVID-19-indsatsen	286	402	273	219	167

# 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 2020 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). Den gældende investeringsstrategi trådte i kraft den 1. januar 2020 og løber til ultimo 2026. 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. Investeringsformuen indeholder betydelig eksponering til udviklingen i globale aktier, idet strategien på langt sigt er at skabe et afkast på niveau med globale aktier og samtidig yde beskyttelse af egenkapitalen. Som følge heraf forventes investeringsstrategien på langt 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.

Rammerne for styring af de finansielle risici er ligeledes fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling på hovedaktivklasserne, brug af investeringsprodukter m.v. De finansielle risici bliver vurderet og løbende drøftet i henholdsvis direktionen, investeringskomiteén 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, ind sætter Realdania typisk sine egne repræsentanter. Organiseringen sker i disse situationer typisk i form af repræsentation fra Realdania i projektets bestyrelse eller i styregruppen med ekstern deltagelse. Fælles for denne organisationsform og repræsentation er, at der dels sikres de rette kompetencer, dels sikres en hensigtsmæssig rapportering til ledelsen i Realdania eller til 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. For yderligere styrkelse af kontrolmiljøet oprettede Realdania i 2019 en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen.

På trods af at foreningen i mange år har haft meget grundige kontrolsystemer, blev datterselskabet



Realdania By & Byg udsat for besvigelser på samlet set i niveauet 15 mio. kr. over en længere årrække. Besvigelsen blev konstateret i januar 2020, og der er taget de nødvendige forholdsregler, herunder en omhyggelig gennemgang for at sikre at alle systemer og kontrolmiljøer blev yderligere justeret og testet med det formål at undgå noget lignende i fremtiden. Dette arbejde skete i samarbejde med de valgte revisorer og fraud-specialister. Tabet som følge af besvigelsen blev udgiftsført i årsrapporten for 2019.

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 gennearbejdede 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 jævnlige 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. Vi har fokus på at have en ansvarlig holdning til skattebetalinger generelt og i særdeleshed i forbindelse med vores investeringer. Vi har derfor i december 2020 tilsluttet os et fælles skattekodeks for investeringer, som en række pensionsselskaber har udarbejdet.

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 samarbejdspartneres 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. Vi reducerer risikoen ved, at alle større projekter bliver fulgt af erfarne projektledere, samt at der i organiseringen af projekterne stilles krav om, at de rette kompetencer er til stede.

#### 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 risikostyringsystemer, 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

## 20,7 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 20,7 mia. kr.

I samme periode har vi betalt 4,9 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 at videreudvikle sin rolle som aktiv partner i samfundet og i det byggede miljø.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 20,7 mia. kr., og dertil kommer de direkte og indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,9 mia. kr.

Realdania bidrager kontinuerligt, seriøst og ambitiøst med at udvise samfundsansvar i takt med samfundsudviklingen ved at gøre en indsats for at integrere økonomiske, sociale, miljømæssige og kulturelle hensyn i vores virke. Målet om at bidrage til en bæredygtig udvikling er fastlagt og indarbejdet i Realdanias overordnede strategiske grundlag, og det kommer bl.a. til udtryk gennem Realdanias mål om at være der for nuværende og fremtidige generationer og at fremme en bæredygtig udvikling.

## Verdensmålene

Realdanias arbejde med samfundsansvar er inspireret af FN's 17 Verdensmål vedtaget i 2015.

Alle dele af samfundet skal bidrage, hvis FN's Verdensmål skal realiseres. En væsentlig del af et velfungerende samfund er skatteindtægter, og skat er således en direkte kilde til at understøtte Verdensmålene. Realdania har tilsluttet sig 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.

Mange af de udfordringer, som Realdanias filantropist strategi tager udgangspunkt i, deler Danmark med lande verden over, og vi bliver påvirket direkte af andre landes udfordringer, særligt klimaudfordringerne. Det er derfor vigtigt for livskvaliteten, at den danske indsats bidrager til den globale indsats, der bliver udtrykt i FN's 17 Verdensmål. Realdania har efter en grundig proces udvalgt seks af Verdensmålene, der er direkte relevante for arbejdet med

## Især seks af FN's Verdensmål er relevante for Realdanias filantropist strategi



det byggede miljø, og indskrevet dem i filantropiststrategien. 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 filantropiststrategiens fokusområder.

Et eksempel på en filantropisk indsats, der fremmer flere af FN's Verdensmål, er det globale bynetværk C40, som Realdania har støttet siden 2014. C40 arbejder dataunderstøttet og målrettet for at skabe bæredygtige byer, nedbringe byernes CO<sub>2</sub>-udledning og repræsenterer et samarbejde mellem flere end 90 af verdens største og mest innovative byer, der ønsker en bæredygtig udvikling. Som følge af Realdanias støtte bliver indsatsen målrettet, så den også kommer 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 og nu anvendes i kommunernes arbejde med at bidrage til de nationale klimamålsætninger. Et andet eksempel er initiativet Bo Bæredygtigt, der 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, og som formidles via Videncentret Bolius' digitale platform og magasin.

## 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. Ved udgangen af 2020 blev dette mål nået, og det er indarbejdet i aftalen med vores kapitalforvaltere, at midler fra Realdanias kommercielle investeringsformue ikke investeres i tobaksproducenter fremover.

Realdania har endvidere arbejdet for udbredelsen af de 10 Global Compact-principper ved sammen med Bygherreforeningen i 2016 at tage initiativ til et charter for byggeriets samfundsansvar, der er baseret på Global Compact-principperne. Chartret bidrager til bedre arbejdsforhold, bæredygtighed, samarbejde og interessentdialog i den ca. 200 mia. kr. store ejendoms-, bygge- og anlægsbranche i Danmark. Realdania er fortsat aktiv part i videreudviklingen af chartret og initiativet. For eksempel arbejder Realdania By & Byg for at nedbringe antallet af arbejdsulykker og styrke arbejdsvilkårene generelt for byggeriets ansatte.

## Arbejdet med samfundsansvar

Realdanias bestyrelse har i 2020 vedtaget 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. Og i regi af Realdanias investeringsstrategi, der er gældende fra den 1. januar 2020, arbejdes der med Realdanias rolle som samfundsansvarlig investor med fokus på ansvarlige og etiske investeringsovervejelser og -initiativer.

I løbet af 2020 har Realdania i øvrigt udvist samfundsansvar ved at hjælpe med at afbøde virkningerne af COVID-19-krisen gennem en særlig filantropisk COVID-19-indsats, der i lyset af pandemien bidrager til at fremrykke klimamæssige bæredygtighedsindsatser og understøtter FN-tilgangen Build Back Better. I alt er der bevilget 175 mio. kr. til den samlede indsats til afbødning af COVID-19-krisen.

Realdania har som arbejdsplads siden marts 2020 haft en restriktiv håndtering af COVID-19. Med myndighedernes gentagne appel til alle om at tage ansvar og være et skridt foran, har Realdania set det som en særlig forpligtelse at bidrage. Medarbejderne har siden marts 2020 i meget vidt omfang arbejdet hjemmefra og har begrænset både interne og eksterne fysiske møder for at begrænse og forsinke smitten i Realdania og i samfundet generelt. Det har på trods af disse tiltag været muligt at varetage foreningens opgaver, og vi har bestræbt os på at skabe ordentlige arbejdsvilkår og -rammer i hele perioden i form af praktiske løsninger til hjemmearbejdspladsen, men i høj grad også i form af information, virtuelle fælles arrangementer, tæt dialog i alle teams m.v.

Endvidere har Realdania 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, der udspringer af handlingsplanen, og jævnlig rapportering om status på fremdrift.

Af hensyn til de skærpede 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 2020.



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 byggebranchen.



## 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.



## Antikorrupption 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 korrupption 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 arbejde for udbredelsen og implementeringen af chartret for byggeriets samfundsansvar.

## 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. Realdanias indsats i forhold til samfundsudfordringer i det byggede miljø skal bidrage til den globale indsats, der er udtrykt gennem en række af FN's Verdensmål.

#### Handling

I 2020 har vi fortsat indsatsen med at fremme udvikling af klima- og miljømæssig 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.

I 2020 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.

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 udviklingen af socialt, miljø- og klimamæssigt bæredygtige løsninger. Hvis der ikke er et tilstrækkeligt fokus, er der en risiko for, at Realdania, uden at det er intentionen, kan komme til at bidrage negativt til miljø-, klimamæssige og sociale forhold. Det er Realdanias ambition løbende at være involveret i projekter med fokus på bæredygtighed 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.

#### Effekt

Alle projekter, Realdania involverer sig i, skal indfri bevillingskriterier vedr. miljø- og klimamæssig bæredygtighed. Konkret har ca. 35% af de bevilgede projekter i 2020 et primært bæredygtighedsformål, herunder formål relateret til miljø og klima.

Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 333 mio. kr. i 2020 ud af en samlet bevillingssum på 996 mio. kr.



I 2020 har ca. 15% 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 145 mio. kr. i 2020 ud af en samlet bevillingssum på 996 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.

#### Handling

Ved at gennemføre udviklingsbyggerierne Sunde Boliger, der skal danne bro mellem forskning og praksis for at fremme et bedre indeklima med afsæt i byggematerialer, byggemetoder og teknologi, bidrager vi til en større og bedre forståelse af byggematerialernes betydning for indeklimaet.

Ved at gennemføre udviklingsbyggeriet Seniorbofællesskabet Havtorn i Naturbydelen i Ringkøbing K, der gennem de fysiske rammer stimulerer skabelsen af hverdagsfællesskaber mellem beboerne, bidrager vi til at udvikle nye boligtypologier, der har som ambition at øge livskvalitet og bekæmpe ensomhed blandt seniorer.

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.

#### Effekt

Resultater af målingerne er stillet til rådighed for myndigheder, byggebranche, materialeproducenter og forbrugere. Forventningen er, at resultaterne vil indgå i den videre udvikling af arbejdet med at udvikle sunde boliger og et godt indeklima.



Projektet er gennemført inden for en almindelig byggeøkonomi, så erfaringerne let kan overføres og stilles til rådighed for almene boligorganisationer, kommuner og private bygherrer. Forventningen er, at projektet vil indgå i udformningen af seniorbofællesskaber over hele landet.



## 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 samfundsansvarlige 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 først og fremmest en aktiv screening af, om virksomhederne overholder Realdanias politik for samfundsansvarlige 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 qua vores krav om, at de skal have underskrevet PRI eller have lignende principper.

Realdanias strategiske tilgang til aktivt ejerskab samt generelt til ansvarlige investeringer og ESG

kalder vi Engagement. Det betyder, at vi går i dialog med virksomheder, som 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. En undtagelse fra dette er, at vi med udgangen af 2020 har frasolgt vores ejerandele i tobaksproducenter. 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 i henhold til vores definition i Grundlaget for Realdanias virke. 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

## 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 alle børsnoterede aktier og obligationer.

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

lægger vi vægt på bæredygtighed ved udvælgelse og implementering af nye investeringsmandater. Generelt vil vi have en præference for bæredygtige mandater og investeringsprodukter, i det omfang det er forsvarligt i forhold til forventet risiko, afkast og omkostninger.

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 samfundsansvarlige investeringer – er, at Realdanias investeringer ikke efterlever principperne i PRI og i UN Global Compact, herunder menneskerettigheder, arbejdsforhold, miljø og antikorruption.

Realdania har desuden tilsluttet sig 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.

## Effekt

Der blev foretaget to screeninger af ca. 60% af Realdanias kommercielle investeringsformue i 2020. Screeningerne afdækker risici relateret til menneskerettigheder, 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 2. halvår 2020 var:

Antal screenede investeringer: 1.184  
Antal Engagement-processer: 32  
Antal Disengagement-investeringer: 1



Realdanias politik for samfundsansvarlige 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 og kompetenceudvikling

#### 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".

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. Vilket 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. Ultimo 2019 blev der indført en whistleblowerordning som en ekstra sikkerhed for god adfærd. Ligeledes har vi som resten af samfundet sat særligt fokus på at udvikle politikker og dialogbaserede værktøjer for at forebygge krænkende adfærd i foreningen.

Vi arbejder løbende på at minimere energiforbruget ved at udskifte utidssvarende materiel. F.eks. erstatter vi gamle, interne servere med cloudbaserede tjenester. Desuden fortsætter vi med udskiftning til LED-lys og lavenergiskærme.

– men også på 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.

#### Effekt

Vi har 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.



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 en væsentlig del af data flyttet til cloudbaserede tjenester. Endelig er alle fladskærme i møderum og på skriveborde blevet udskiftet med nye og mere energibesparende skærme. Vi har ligeledes fokus på, at udskiftet udstyr efterfølgende behandles miljørigtigt. Vi forventer at offentliggøre første version af et CO<sub>2</sub>-regnskab for Realdanias egne direkte CO<sub>2</sub>-udledninger i foråret 2021 på vores hjemmeside.



## 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](http://realdania.dk).



# Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2020 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 48% og mænd 52%. Realdania lever derfor op til ligelig fordeling.

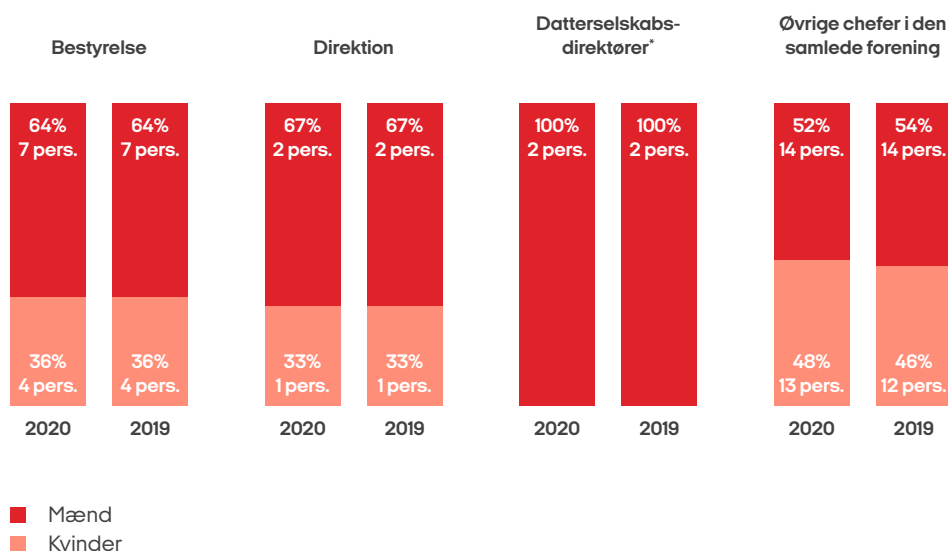
For at sikre en fortsat mere ligelig kønsammensætning har Realdania opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn ved valg til bestyrelsen:

Ved bestyrelsens indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer er det målet, at minimum 40% af de opstillede kandidater er kvinder.

Af nedenstående figur fremgår det, at andelen af kvinder i bestyrelsen, andelen af kvinder i direktionen i Realdania samt andelen af kvinder blandt datterselskabsdirektører er uændret i 2020. Andelen af kvinder blandt øvrige chefer i den samlede forening er øget fra 46% i 2019 til 48% i 2020. Andelen af mænd i bestyrelsen, i direktionen i Realdania samt i datterselskabernes direktion er uændret. Andelen af mænd blandt øvrige chefer i den samlede forening er faldet fra 54% i 2019 til 52% i 2020.

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.

## Kønsammensætning på ledelsesniveau



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



# Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2020

# Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2020	2019
3	Finansielle indtægter	913,1	1.460,5
4	Finansielle udgifter	-38,1	-30,5
5	Kursreguleringer	1.206,1	1.511,4
	<b>Resultat af finansielle poster</b>	<b>2.081,1</b>	<b>2.941,4</b>
	Andre driftsindtægter og -udgifter	99,0	115,4
6	Udgifter til personale og administration	-187,7	-197,7
7, 11	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-8,7	-8,4
8	Resultat af kapitalandele i joint ventures	9,3	48,8
	<b>Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat</b>	<b>1.993,0</b>	<b>2.899,5</b>
	Medlemsaktiviteter	-21,2	-26,0
	<b>Resultat før uddelinger og skat</b>	<b>1.971,8</b>	<b>2.873,5</b>
9	Uddelinger	-598,5	-1.236,7
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.373,3</b>	<b>1.636,8</b>
10	Skat	-312,9	-414,7
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.060,4</b>	<b>1.222,1</b>
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	1.061,0	1.223,6
	Minoritetsinteressers andel	-0,6	-1,5
	<b>I alt fordelt</b>	<b>1.060,4</b>	<b>1.222,1</b>
	<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>		
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.060,4</b>	<b>1.222,1</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>		
	<b>Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</b>		
	Værdiregulering af domicilejendom	34,1	10,5
	<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>34,1</b>	<b>10,5</b>
	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>1.094,5</b>	<b>1.232,6</b>
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	1.095,1	1.234,1
	Minoritetsinteressers andel	-0,6	-1,5
	<b>I alt fordelt</b>	<b>1.094,5</b>	<b>1.232,6</b>

# Balance

## pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	35,2	34,3
11	Domicilejendom	434,5	403,0
12	Investeringsejendomme	2.161,7	2.078,4
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>2.631,4</b>	<b>2.515,7</b>
	<b>Andre langfristede aktiver</b>		
8	Kapitalandele i joint ventures	575,6	573,3
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint venture	65,0	64,4
10	Udskudt skat	3,8	27,8
	<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>	<b>651,9</b>	<b>673,0</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.283,3</b>	<b>3.188,7</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
14	Projektejendomme	462,9	485,7
15	Andre kortfristede aktiver	112,6	152,3
16	Værdipapirer	23.714,3	23.297,4
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	398,2	42,8
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	859,8	407,6
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>25.547,8</b>	<b>24.385,8</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.831,1</b>	<b>27.574,5</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Opskrivningshænlægelse domicilejendom	107,6	73,5
	Andre reserver	18.931,9	17.870,9
	<b>Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser</b>	<b>24.284,5</b>	<b>23.189,4</b>
	Minoritetsinteresser	124,9	125,5
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.409,4</b>	<b>23.314,9</b>
	<b>Forpligtelser</b>		
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	2.957,6	3.045,4
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>2.957,6</b>	<b>3.045,4</b>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	891,7	868,8
10	Skyldig skat	123,9	48,4
	Gæld til kreditinstitutter	240,4	0,0
17	Andre kortfristede forpligtelser	194,6	174,8
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	13,5	122,2
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>1.464,1</b>	<b>1.214,2</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>4.421,7</b>	<b>4.259,6</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.831,1</b>	<b>27.574,5</b>

# Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2019</b>	<b>5.245,0</b>	<b>63,0</b>	<b>16.647,3</b>	<b>21.955,3</b>	<b>123,3</b>	<b>22.078,6</b>
<b>Totalindkomst i 2019</b>						
Årets resultat	0,0	0,0	1.223,6	1.223,6	-1,5	1.222,1
<b>Anden totalindkomst</b>						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	10,5	0,0	10,5	0,0	10,5
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>10,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10,5</b>	<b>0,0</b>	<b>10,5</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>10,5</b>	<b>1.223,6</b>	<b>1.234,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>1.232,6</b>
<b>Transaktioner med tredjemand</b>						
Kapitaltilførsel	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	3,7
<b>Transaktioner med tredjemand i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2019</b>	<b>5.245,0</b>	<b>73,5</b>	<b>17.870,9</b>	<b>23.189,4</b>	<b>125,5</b>	<b>23.314,9</b>
<b>Totalindkomst i 2020</b>						
Årets resultat	0,0	0,0	1.061,0	1.061,0	-0,6	1.060,4
<b>Anden totalindkomst</b>						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	34,1	0,0	34,1	0,0	34,1
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>34,1</b>	<b>0,0</b>	<b>34,1</b>	<b>0,0</b>	<b>34,1</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>34,1</b>	<b>1.061,0</b>	<b>1.095,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>1.094,5</b>
<b>Transaktioner med tredjemand</b>						
Kapitaltilførsel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Transaktioner med tredjemand i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2020</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>

# Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2020	2019
Modtagne finansielle indtægter	921,3	1.454,6
Udbetalte finansielle udgifter	-35,4	-25,1
Køb og salg af værdipapirer	277,1	-621,5
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	240,4	0,0
Nettobetaling til øvrig drift	195,4	131,1
Udbetalinger til personale og administration	-204,5	-197,7
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-21,2	-26,0
Udbetalte uddelinger	-661,8	-768,1
Betalt skat	-213,4	-15,7
<b>Pengestrømme fra primær aktivitet</b>	<b>497,9</b>	<b>-68,4</b>
Tilgang på investeringsejendomme	-62,2	-29,0
Salg af investeringsejendomme	16,4	16,5
Køb og salg af materielle aktiver	-6,9	-5,3
Modtaget udbytte fra joint ventures	7,0	7,0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-45,7</b>	<b>-10,8</b>
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	452,2	-79,2
Likvider primo	407,6	486,8
<b>Likvider ultimo</b>	<b>859,8</b>	<b>407,6</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. ....	78
8	Kapitalandele i joint ventures .....	78
9	Uddelinger .....	80
10	Skat .....	81
11	Domicilejendom .....	82
12	Investeringsjendomme .....	82
13	Udlån til joint venture .....	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 .....	90
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 2020 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.

Bestyrelse og direktion har den 4. marts 2021 behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 29. april 2021.

### 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 sammenligningstallene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har med virkning fra den 1. januar 2020 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændring til References to the Conceptual Framework in IFRS om begrebsrammen for IFRS
- Ændring til IFRS 3 om definitionen af en virksomhedssammenslutning
- Ændring til IAS 1 og IAS 8 om definition af væsentlighed
- Ændring til IAS 9, IAS 39 og IFRS 7 om IBOR-reformen
- Ændring til IFRS 16 om lejenedsættelser som følge af COVID-19

Ovenstående ændringer har ikke påvirket indregning og måling i koncernregnskabet og årsregnskabet.

## 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 aflægges 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 på 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 kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede 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 salgsprovenuet 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 balance-dagens 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 handels-dagen og måles i balancen til dagsværdi. Afledte finansielle 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 projekt-ejendomme 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.

### 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 eliminering 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 forpligtelsen over for tredje-mand (den begunstigede).

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 medarbejdere som udelukkende arbejder med filantropiske projekter, er indregnet som uddelinger med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter. Udgifterne fremgår af koncernregnskabets note 6 og årsregnskabets note 6.

### 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 selskabsskatteloven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almenyttige og almenvælgørende 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 3-5 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 revideres 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.

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 3. 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 ejendommens procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommens 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 3. år.

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

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

### Investeringsjendomme 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 mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

### 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. Udbyttet 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 salgskomkostninger (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 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 børsnoterede 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 tilbagediskonterede pengestrømme.

For investeringer i Private Equity, Alternative Investments og Real Estate 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 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 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 opskrivningsshenlæggelser 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.

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

### Minoritetsinteresser

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

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige 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 skattepligtige 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 skatmæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 amorteret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal 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 færdiggørelsestidspunktet. 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 efter Intern rente-metoden (IRR).



## Note 2 – Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

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 rapporteringer.

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 rapporteringer 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.	2020	2019
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	809,9	1.360,5
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	37,4	40,0
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	61,3	56,4
	Renteindtægter, kreditinstitutter	2,4	2,6
	Øvrige renteindtægter	2,1	1,0
	<b>I alt</b>	<b>913,1</b>	<b>1.460,5</b>
	<b>Udbytter og udlodninger</b>		
	Fixed Income Non-Investment Grade	219,3	362,6
	Equities	228,8	269,2
	Private Equity	261,2	617,1
	Alternative Investments	71,4	74,7
	Real Estate	29,2	36,9
	<b>I alt</b>	<b>809,9</b>	<b>1.360,5</b>

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>4</b>	<b>Finansielle udgifter</b>		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-2,9	-1,2
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-24,0	-20,4
	Øvrige renteudgifter	-11,2	-8,9
	<b>I alt</b>	<b>-38,1</b>	<b>-30,5</b>

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>5</b>	<b>Kursreguleringer</b>		
	Money Market	-5,1	2,2
	Fixed Income Investment Grade	81,9	35,3
	Fixed Income Non-Investment Grade	-199,5	-173,3
	Equities	948,5	1.740,8
	Private Equity	487,5	-13,1
	Alternative Investments	-154,7	-168,3
	Real Estate	47,1	87,8
	Mission Related Investments	0,4	0,0
	<b>I alt</b>	<b>1.206,1</b>	<b>1.511,4</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>6 Udgifter til personale og administration</b>			
Personaleudgifter		-134,3	-135,0
Administrationsudgifter		-53,4	-62,7
<b>I alt</b>		<b>-187,7</b>	<b>-197,7</b>
<b>Personaleudgifter</b>			
Løn og honorarer		-171,7	-172,2
Pension		-20,1	-19,8
Sociale udgifter		-1,6	-2,0
<b>I alt</b>		<b>-193,4</b>	<b>-194,0</b>
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		6,0	7,5
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		6,0	5,4
Heraf indeholdt i uddelinger*		47,1	46,1
<b>Personaleudgifter i alt</b>		<b>-134,3</b>	<b>-135,0</b>
<b>Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:</b>			
Repræsentantskab		-2,7	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,5	-10,4
<b>I alt</b>		<b>-17,3</b>	<b>-17,2</b>
<b>Antal medarbejdere</b>			
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede</b>		<b>268</b>	<b>282</b>
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		9	10
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		8	7
Heraf indeholdt i uddelinger*		68	70
<b>I alt</b>		<b>183</b>	<b>195</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:</b>			
Realdania		64	63
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		8	7
Realdania [indeholdt i uddelinger]		28	29
Videncentret Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		40	41
Realdania By & Byg A/S		33	33
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		2	2
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		7	8
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		86	99
<b>I alt</b>		<b>268</b>	<b>282</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.	2020	2019
<b>6</b>	<b>Udgifter til personale og administration (fortsat)</b>		
	<b>Honorar til repræsentantskabet i alt</b>	<b>-2.704</b>	<b>-2.711</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.	2020	2019
<b>Bestyrelseshonorarer</b>		
Michael Brockenhuus-Schack [formand]	-900	-900
Majken Schultz [næstformand]	-431	-300
Carsten With Thygesen [næstformand, udtrådt i 2020]	-219	-525
Palle Adamsen	-300	-300
Pernille Rüz Bloch	-300	-300
Per Feldthaus	-300	-300
Mette Kynne Frandsen	-300	-300
Per Egebæk Have [indtrådt i 2020]	-175	-
Peter Høltermand [indtrådt i 2019]	-300	-200
Lars Krarup	-300	-300
Gunde Odgaard	-300	-300
Niels Roth [udtrådt i 2019]	-	-100
Helle Søholt	-300	-300
<b>Bestyrelseshonorarer i alt</b>	<b>-4.125</b>	<b>-4.125</b>

t. kr.	2020	2019
<b>Direktionsvederlag</b>		
Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-5.053	-4.917
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk	-2.644	-2.597
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Kenneth Lillelund Winther*	-2.458	-
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Peter Johansen [fratrådt i 2020]	-351	-2.843
<b>Direktionsvederlag i alt</b>	<b>-10.506</b>	<b>-10.357</b>

\* CIO Kenneth Lillelund Winther er tiltrådt den 15. februar 2020.

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 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 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 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.	2020			2019		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
<b>Honorar til de valgte revisorer:</b>						
Lovpligtig revision	-1,5	-1,0	<b>-2,5</b>	-1,4	-1,1	<b>-2,5</b>
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-0,1	0,0	<b>-0,1</b>	-0,1	0,0	<b>-0,1</b>
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-2,1	-0,2	<b>-2,3</b>	-2,0	0,0	<b>-2,0</b>
Andre ydelser	-4,6	-1,9	<b>-6,5</b>	0,0	-0,1	<b>-0,1</b>
<b>I alt</b>	<b>-8,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-11,4</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,7</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>7</b>	<b>Driftsmateriel og inventar m.v.</b>		
	Kostpris primo	98,7	94,3
	Korrektion til primo	0,5	0,0
	Årets tilgang	7,6	5,7
	Årets afgang	-1,5	-1,3
	Kostpris ultimo	105,3	98,7
	Af- og nedskrivninger primo	-64,4	-59,6
	Korrektion til primo	-0,5	0,0
	Afskrivninger, afhændede aktiver	0,9	1,1
	Årets af- og nedskrivninger	-6,1	-5,9
	Af- og nedskrivninger ultimo	-70,1	-64,4
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35,2</b>	<b>34,3</b>
	<b>Årets af- og nedskrivninger</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,9</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.	2020	2019
<b>8</b>	<b>Kapitalandele i joint ventures</b>		
	Kostpris primo	845,4	845,4
	Kostpris ultimo	845,4	845,4
	Værdireguleringer primo	-272,1	-313,9
	Årets resultat	9,3	48,8
	Udbytte	-7,0	-7,0
	Værdireguleringer ultimo	-269,8	-272,1
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>575,6</b>	<b>573,3</b>

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

# Noter

## Note

### 8 Kapitalandele i joint ventures (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2020	Andel af resultat 2020
		%	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S	København	50,00	963,8	655,6	59,8	143,0	1,7
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	563,8	16,0	19,5	273,9	43,1
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,7	0,0	0,1	0,3	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00	0,7	0,0	0,1	0,3	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50,00	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00	237,8	101,1	47,2	68,4	-37,8
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	215,9	37,4	155,9	89,2	2,3
<b>I alt</b>						<b>575,6</b>	<b>9,3</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2019	Andel af resultat 2019
		%	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00	0,6	0,0	0,0	0,2	0,0
Arena CPHX P/S	København	50,00	962,1	679,5	51,9	141,4	30,5
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	491,4	15,7	20,0	237,9	41,4
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,7	0,0	0,1	0,2	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00	0,7	0,0	0,0	0,2	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50,00	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00	270,9	58,5	52,0	106,2	-16,1
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	317,1	143,4	149,4	86,9	-7,0
<b>I alt</b>						<b>573,3</b>	<b>48,8</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>9 Uddelinger</b>			
<b>Driftsførte uddelinger</b>			
I alt nye bevillinger		939,3	1.290,2
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-340,8	-53,5
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>598,5</b>	<b>1.236,7</b>
<b>Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger</b>			
Saldo primo		3.914,2	3.445,6
Årets bevillinger, driftsført		598,5	1.236,7
Udbetalt i året		-663,4	-768,1
<b>Saldo ultimo</b>		<b>3.849,3</b>	<b>3.914,2</b>

Af den samlede forpligtelse forventes 0,9 mia. kr. udbetalt inden for et år og 0,8 mia. 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 2020 udgør investeringselementet 0,4 mia. kr. [2019: 0,4 mia. kr.].



# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>10 Skat</b>			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-286,5	-164,5
Regulering af udskudt skat		-21,9	-259,1
Skat vedrørende tidligere år		-4,5	8,9
<b>I alt</b>		<b>-312,9</b>	<b>-414,7</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		-9,5%	-13,9%
Ikke fradagsberettigede udgifter		10,0%	17,7%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		0,3%	-0,5%
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<b>22,8%</b>	<b>25,3%</b>
<b>Udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		27,8	268,4
Udskudt skat vedrørende tidligere år		-2,1	18,5
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-21,9	-259,1
Afgang ved salg		0,0	0,0
<b>Udskudt skat ultimo</b>		<b>3,8</b>	<b>27,8</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Materielle aktiver		13,8	8,3
Kapitalandele i joint ventures		6,9	19,9
Kortfristede aktiver		-17,8	-8,5
Skattemæssige underskud		0,8	6,9
Hensatte forpligtelser		0,1	1,2
<b>I alt</b>		<b>3,8</b>	<b>27,8</b>
<b>Tilgodehavende/skyldig skat</b>			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-48,4	110,0
Skat vedrørende tidligere år		-2,4	-9,6
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-286,5	-164,5
Betalt skat i året		213,4	15,7
<b>Tilgodehavende/skyldig skat ultimo</b>		<b>-123,9</b>	<b>-48,4</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>11 Domicilejendom</b>			
Kostpris primo		344,5	344,5
Kostpris ultimo		344,5	344,5
Værdiregulering primo		73,5	63,0
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		34,1	10,5
Værdiregulering ultimo		107,6	73,5
Afskrivninger primo		-15,0	-12,5
Årets afskrivning		-2,6	-2,5
Afskrivninger ultimo		-17,6	-15,0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>434,5</b>	<b>403,0</b>
<b>Årets afskrivninger</b>		<b>-2,6</b>	<b>-2,5</b>

Note	mio. kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2020	2019
<b>12 Investeringsejendomme</b>					
Kostpris primo		4.386,9	105,8	4.492,7	4.571,7
Overførsel (færdiggjort i året)		77,6	-77,6	0,0	0,0
Årets tilgang		24,6	67,6	92,2	147,0
Årets afgang		-30,6	0,0	-30,6	-226,0
Kostpris ultimo		4.458,5	95,8	4.554,3	4.492,7
Værdiregulering primo		-2.363,2	-51,1	-2.414,3	-2.554,4
Overførsel (færdiggjort i året)		-49,2	49,2	0,0	0,0
Årets værdiregulering		37,5	-31,5	6,0	-69,2
Værdiregulering afhændede ejendomme		15,7	0,0	15,7	209,3
Værdiregulering ultimo		-2.359,2	-33,4	-2.392,6	-2.414,3
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.099,3</b>	<b>62,4</b>	<b>2.161,7</b>	<b>2.078,4</b>
<b>Afkastprocent</b>					
Kontorejendomme og andre ejendomme		3,5	-	-	4,3
Boligejendomme		2,3	-	-	2,4
Alle ejendomme		3,4	-	-	4,1

# Noter

---

## Note

---

### 12 Investeringsejendomme (fortsat)

mio. kr.	Investerings- ejendomme
<b>Beliggenhed</b>	
København	1.517,2
Aarhus	192,0
Odense	43,1
Øvrige Sjælland	63,1
Øvrige Jylland	151,9
Øvrige Fyn	131,0
Grønland	1,0
<b>I alt</b>	<b>2.099,3</b>

---

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 83,4 mio. kr. [2019: 82,3 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 37,5 mio. kr. [2019: 36,1 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2019: 0 mio. kr.].

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 mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

---

## Note

---

### 13 Udlån til joint venture

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 2020 udgør 0 mio. kr. [2019: 0 mio. kr.].

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>15 Andre kortfristede aktiver</b>			
Handler under afvikling		1,4	0,1
Tilgodehavende renter		30,2	38,9
Forudbetalte udgifter		4,5	4,6
Øvrige aktiver		76,5	108,7
<b>I alt</b>		<b>112,6</b>	<b>152,3</b>

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>16 Værdipapirer</b>			
Fixed Income Investment Grade		2.585,4	3.045,0
Fixed Income Non-Investment Grade		3.260,7	3.323,2
Equities		9.730,8	9.850,0
Private Equity		6.042,2	5.251,8
Alternative Investments		1.048,6	990,7
Real Estate		998,3	836,7
Mission Related Investments		48,3	0,0
<b>I alt værdipapirer</b>		<b>23.714,3</b>	<b>23.297,4</b>

Realdania har modtaget 240,4 mio. kr. som sikkerhed fra finansiell modpart som følge af positiv markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020. Realdania har stillet 53,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020.

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>17 Andre kortfristede forpligtelser</b>			
Handler under afvikling		2,0	10,2
Leverandører		26,0	10,4
Øvrige forpligtelser		166,6	154,2
<b>I alt</b>		<b>194,6</b>	<b>174,8</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 tidshorison. VaR udtrykker derimod ikke noget om størrelsen på tabet, såfremt tabet overstiger det estimerede VaR-beløb.

I Realdanias VaR-model, som blev implementeret 1. januar 2019, benyttes en tidshorison på et år og en sandsynlighed på 95%. Pr. den 31. december 2020 er Realdanias samlede markedsrisiko [VaR] estimeret til 5,0 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 95% sandsynlighed ikke vil overstige 5,0 mia. kr., hvilket svarer til 20,5% af investeringsaktiverne.

VaR blev pr. den 31. december 2019 estimeret til 4,2 mia. kr. [18,0%].

#### 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 tolv måneders løbetid.

# Noter

## Note

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

#### Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2020						2019					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
<b>Aktivklasser</b>												
Money Market	-18,0	170,3	50,9	1,9	1,1	<b>206,2</b>	12,8	49,5	5,9	0,8	0,7	<b>69,7</b>
Fixed Income Investment Grade	1.051,8	1.627,8	0,0	0,0	0,0	<b>2.679,6</b>	1.064,3	2.064,3	0,0	0,0	0,0	<b>3.128,6</b>
Fixed Income Non-Investment Grade	674,8	1.950,5	684,4	0,0	0,0	<b>3.309,7</b>	752,0	1.704,1	913,5	0,0	15,9	<b>3.385,5</b>
Equities	299,8	1.577,3	5.714,9	579,0	1.862,8	<b>10.033,8</b>	314,5	1.278,5	5.613,3	702,9	1.949,2	<b>9.858,4</b>
Private Equity	453,2	1.007,5	3.003,9	331,3	1.354,1	<b>6.150,0</b>	372,2	680,2	2.565,2	306,3	1.298,7	<b>5.222,6</b>
Alternative Investments	0,0	496,1	572,4	0,7	0,0	<b>1.069,2</b>	0,0	267,7	718,5	4,3	3,7	<b>994,2</b>
Real Estate	0,0	403,2	512,7	105,3	0,0	<b>1.021,2</b>	0,0	374,9	396,5	65,2	-1,9	<b>834,7</b>
Mission Related Investments	0,0	48,3	0,0	0,0	0,0	<b>48,3</b>	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Investeringsaktiver i alt</b>	<b>2.461,6</b>	<b>7.281,0</b>	<b>10.539,2</b>	<b>1.018,2</b>	<b>3.218,0</b>	<b>24.518,0</b>	<b>2.515,8</b>	<b>6.419,2</b>	<b>10.212,9</b>	<b>1.079,5</b>	<b>3.266,3</b>	<b>23.493,7</b>

Ultimo 2020 var 98% af USD-positionen og 0% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 30% af positionen i øvrige valutaer afdækket.

#### Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2020						2019					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	10,0	29,7	43,0	4,2	13,1	<b>100,0</b>	10,7	27,3	43,5	4,6	13,9	<b>100,0</b>
Efter valutaafdækning	14,0	71,9	0,7	4,2	9,2	<b>100,0</b>	18,8	68,6	1,9	0,2	10,5	<b>100,0</b>

#### Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2020					2019				
	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	+/-88,1	+/-17,5	+/-101,8	+/-225,3	0	+/-80,6	+/-43,7	+/-5,5	+/-246

# 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 %-andel af de respektive hovedaktivklassers værdi på opgørelses tidspunktet.

	2020		2019	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver*	5.031,7	20,5	4.228,2	18,0

\* 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	2020		2019	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
<b>Hovedaktivklasser</b>				
Fixed Income Investment Grade	116,8	4,4	171,2	5,5
Fixed Income Non-Investment Grade	433,0	13,1	354,9	10,5

#### 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	2020		2019	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
<b>Hovedaktivklasser</b>				
Equities	2.504,5	25,0	2.186,9	22,2
Private Equity	2.488,9	40,5	2.020,9	38,7

#### 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	2020		2019	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
<b>Hovedaktivklasser</b>				
Real Estate	154,9	15,2	100,6	12,1
Alternative Investments	58,9	5,5	83,1	8,4
Mission Related Investments	13,9	28,8	-	-

# 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 3.309,7 mio. kr. pr. den 31. december 2020 svarende til 13,5% af de samlede investeringsaktiver (2019: 3.385,4 mio. kr.).

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020 udgør 384,7 mio. kr. (2019: -79,3 mio. kr.). 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 2020 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 sikkerhedstillæse, 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.	2020				2019			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
<b>Aktivklasser</b>								
Money Market	206,2	0,0	0,0	<b>206,2</b>	69,7	0,0	0,0	<b>69,7</b>
Fixed Income								
Investment Grade	2.679,6	0,0	0,0	<b>2.679,6</b>	3.128,6	0,0	0,0	<b>3.128,6</b>
Fixed Income Non-Investment Grade	3.290,7	19,0	0,0	<b>3.309,7</b>	3.382,8	2,6	0,0	<b>3.385,4</b>
Equities	9.819,3	214,5	0,0	<b>10.033,8</b>	9.912,7	-54,4	0,0	<b>9.858,3</b>
Private Equity	0,0	107,9	6.042,1	<b>6.150,0</b>	0,0	-29,2	5.251,9	<b>5.222,7</b>
Alternative Investments	0,0	973,3	95,9	<b>1.069,2</b>	0,0	859,5	134,8	<b>994,3</b>
Real Estate	0,0	22,8	998,4	<b>1.021,2</b>	0,0	-1,9	836,6	<b>834,7</b>
Mission Related Investments	0,0	0,0	48,3	<b>48,3</b>	-	-	-	<b>-</b>
<b>Investeringsaktiver</b>	<b>15.995,8</b>	<b>1.337,5</b>	<b>7.184,7</b>	<b>24.518,0</b>	<b>16.493,8</b>	<b>776,6</b>	<b>6.223,3</b>	<b>23.493,7</b>
Investeringsejendomme	0,0	0,0	2.099,3	<b>2.099,3</b>	0,0	0,0	2.023,7	<b>2.023,7</b>
<b>Investeringsaktiver i alt*</b>	<b>15.995,8</b>	<b>1.337,5</b>	<b>9.284,0</b>	<b>26.617,3</b>	<b>16.493,8</b>	<b>776,6</b>	<b>8.247,0</b>	<b>25.517,4</b>

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

\* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 13,5 mio. kr. [2019: 122,2 mio. kr.] i niveau 2.

# Noter

## Note

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

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

mio. kr.	2020	2019
Regnskabsmæssig værdi primo	6.223,3	5.411,6
Tilgang	1.251,5	1.411,0
Afgang	-588,0	-896,5
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret (kursreguleringer)	-168,7	-278,1
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret (kursreguleringer)	466,6	575,3
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.184,7</b>	<b>6.223,3</b>

#### Kategorier af finansielle instrumenter

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

mio. kr.	2020	2019
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	23.723,2	23.305,0
Afledte finansielle instrumenter (aktiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	398,2	42,9
Udlån og tilgodehavender der måles til amortiseret kostpris	1.036,0	624,2
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	-4.041,9	-4.078,8
Afledte finansielle instrumenter (passiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-13,5	-122,2
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-2,0	-10,2

## Note

### 19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 4.228 mio. kr. (2019: 4.022 mio. kr.). Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har modtaget 240,4 mio. kr. som sikkerhed fra finansiell modpart som følge af positiv markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020. Realdania har stillet 53,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020.

# Noter

---

## 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 2020.

---

## Note

---

### 22 Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt følgende nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2020:

- IFRS 17 Insurance Contracts
- IAS 1 Presentation of Financial Statements – Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current
- IFRS 3 Business Combinations – Amendments to IFRS 3 Business Combinations: Reference to the Conceptual Framework
- IAS 16 Property, Plant and Equipment – Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use
- IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets – Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract
- Amendment til IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform-phase 2
- Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 Cycle

Ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er godkendt af EU.

Ovenstående standarder og fortolkningsbidrag implementeres, i takt med at de bliver obligatoriske for Realdania. Det er vurderet, at ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag får indflydelse på indregning og måling for Realdania.



# Årsregnskab

1. januar - 31. december 2020  
[modervirksomheden]

# Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2020	2019
3	Finansielle indtægter	906,4	1.463,2
4	Finansielle udgifter	-33,2	-30,0
5	Kursreguleringer	1.195,3	1.436,9
	<b>Resultat af finansielle poster</b>	<b>2.068,5</b>	<b>2.870,1</b>
6	Udgifter til personale og administration	-107,5	-106,4
7,8	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-14,7	-14,2
9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85,0	158,1
10	Resultat af kapitalandele i joint ventures	1,7	30,5
	<b>Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat</b>	<b>2.033,0</b>	<b>2.938,1</b>
	Medlemsaktiviteter	-21,2	-26,0
	<b>Resultat før uddelinger og skat</b>	<b>2.011,8</b>	<b>2.912,1</b>
11	Uddelinger	-598,5	-1.236,7
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.413,3</b>	<b>1.675,4</b>
12	Skat	-349,7	-449,2
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.063,6</b>	<b>1.226,2</b>
	<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>		
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.063,6</b>	<b>1.226,2</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>		
	<b>Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</b>		
	Værdiregulering af domicilejendom	31,5	8,0
	<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>31,5</b>	<b>8,0</b>
	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>1.095,1</b>	<b>1.234,2</b>

# Balance

## pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	15,5	13,7
8	Leasingaktiv (domicilejendom)	111,6	110,6
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>127,1</b>	<b>124,3</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
13	Andre langfristede aktiver	1.045,4	1.026,1
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.312,0	3.625,7
10	Kapitalandele i joint ventures	143,3	141,6
14	Udlån til joint venture	65,0	64,4
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>5.565,7</b>	<b>4.857,8</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>5.692,8</b>	<b>4.982,1</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
15	Andre kortfristede aktiver	35,5	46,0
16	Værdipapirer	21.916,8	22.065,7
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	398,2	42,9
12	Udskudt skat	0,0	18,8
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	657,1	288,3
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>23.007,6</b>	<b>22.461,7</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>28.700,4</b>	<b>27.443,8</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	19.039,5	17.944,4
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.284,5</b>	<b>23.189,4</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	2.920,1	3.020,4
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	101,4	100,9
12	Udskudt skat	10,7	0,0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.032,2</b>	<b>3.121,3</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	935,2	874,1
12	Skyldig skat	152,8	92,5
	Gæld til kreditinstitutter	240,4	0,0
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	10,2	9,7
18	Andre kortfristede forpligtelser	31,6	34,6
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	13,5	122,2
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.383,7</b>	<b>1.133,1</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.415,9</b>	<b>4.254,4</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>28.700,4</b>	<b>27.443,8</b>

# Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2019</b>	<b>5.245,0</b>	<b>16.710,2</b>	<b>21.955,2</b>
<b>Totalindkomst i 2019</b>			
Årets resultat	0,0	1.226,2	1.226,2
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	8,0	8,0
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>1.234,2</b>	<b>1.234,2</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2019</b>	<b>5.245,0</b>	<b>17.944,4</b>	<b>23.189,4</b>
<b>Totalindkomst i 2020</b>			
Årets resultat	0,0	1.063,6	1.063,6
<b>Anden totalindkomst</b>			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	31,5	31,5
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>31,5</b>	<b>31,5</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>1.095,1</b>	<b>1.095,1</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2020</b>	<b>5.245,0</b>	<b>19.039,5</b>	<b>24.284,5</b>



# Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2020	2019
Modtagne finansielle indtægter	914,5	1.459,7
Udbetalte finansielle udgifter	-32,3	-29,7
Køb og salg af værdipapirer	300,6	-625,1
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	240,4	0,0
Udbetalinger til personale og administration	-131,8	-117,1
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-21,2	-26,0
Udbetalte uddelinger	-636,1	-650,1
Betalt skat	-259,9	-15,6
<b>Pengestrømme fra primær aktivitet</b>	<b>374,2</b>	<b>-3,9</b>
Køb og salg af materielle aktiver	-5,4	-3,8
Kapitaltilskud til tilknyttede virksomheder	0,0	-0,1
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-5,4</b>	<b>-3,9</b>
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	368,8	-7,8
Likvider primo	288,3	296,1
<b>Likvider ultimo</b>	<b>657,1</b>	<b>288,3</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 .....	108
14	Udlån til joint venture .....	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

Realdania præsenterer leasingaktivet som domicilejendom 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 regnskabsaflæggelsen 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.	2020	2019
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	786,4	1.358,2
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	37,4	40,0
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	61,3	56,4
	Renteindtægter, kreditinstitutter	2,2	2,1
	Renteindtægter, mellemregning tilknyttede virksomheder	17,0	5,5
	Øvrige renteindtægter	2,1	1,0
	<b>I alt</b>	<b>906,4</b>	<b>1.463,2</b>

## Udbytte og udlodninger

	Fixed Income Non-Investment Grade	219,3	362,6
	Equities	225,6	268,3
	Private Equity	241,0	615,6
	Alternative Investments	71,4	74,8
	Real Estate	29,1	36,9
	<b>I alt</b>	<b>786,4</b>	<b>1.358,2</b>

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>4</b>	<b>Finansielle udgifter</b>		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,2	-0,3
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-21,6	-20,4
	Øvrige renteudgifter	-11,4	-9,3
	<b>I alt</b>	<b>-33,2</b>	<b>-30,0</b>

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>5</b>	<b>Kursreguleringer</b>		
	Money Market	-5,1	2,2
	Fixed Income Investment Grade	81,9	35,3
	Fixed Income Non-Investment Grade	-199,4	-173,3
	Equities	957,4	1.701,2
	Private Equity	502,9	-0,6
	Alternative Investments	-152,4	-168,3
	Real Estate	10,0	40,4
	<b>I alt</b>	<b>1.195,3</b>	<b>1.436,9</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>6 Udgifter til personale og administration</b>			
Personaleudgifter		-68,4	-66,8
Administrationsudgifter		-39,1	-39,6
<b>I alt</b>		<b>-107,5</b>	<b>-106,4</b>
<b>Personaleudgifter</b>			
Løn og honorarer		-84,9	-82,2
Pension		-10,3	-9,9
Sociale udgifter		-0,7	-0,7
<b>I alt</b>		<b>-95,9</b>	<b>-92,8</b>
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,9	5,4
Heraf indeholdt i uddelinger*		21,6	20,6
<b>Personaleudgifter i alt</b>		<b>-68,4</b>	<b>-66,8</b>
<b>Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:</b>			
Repræsentantskab		-2,7	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,5	-10,4
<b>I alt</b>		<b>-17,3</b>	<b>-17,2</b>
For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabet note 6.			
<b>Antal medarbejdere</b>			
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede</b>		<b>100</b>	<b>99</b>
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-8	-7
Heraf indeholdt i uddelinger*		-28	-29
<b>I alt</b>		<b>64</b>	<b>63</b>

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

mio. kr.	2020			2019		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
<b>Honorar til de valgte revisorer:</b>						
Lovpligtig revision	-0,8	-0,8	-1,6	-0,8	-0,9	-1,7
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-1,7	-0,2	-1,9	-2,0	0,0	-2,0
Andre ydelser	-3,7	-1,9	-5,6	-0,1	-0,1	-0,2
<b>I alt</b>	<b>-6,2</b>	<b>-2,9</b>	<b>-9,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-4,0</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>7</b>	<b>Driftsmateriel og inventar m.v.</b>		
	Kostpris primo	65,2	61,9
	Korrektion til primo	0,5	0,0
	Årets tilgang	5,6	4,3
	Årets afgang	-0,7	-1,0
	Kostpris ultimo	70,6	65,2
	Af- og nedskrivninger primo	-51,5	-48,6
	Korrektion til primo	-0,5	0,0
	Afskrivninger, afhændede aktiver	0,6	0,7
	Årets af- og nedskrivninger	-3,7	-3,6
	Af- og nedskrivninger ultimo	-55,1	-51,5
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15,5</b>	<b>13,7</b>
	<b>Af- og nedskrivninger</b>		
	Årets af- og nedskrivninger	-3,7	-3,6
	Gevinst/tab på afhændede aktiver	0,1	0,2
	<b>I alt</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,4</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.	2020	2019
<b>8</b>	<b>Leasingaktiv (domicilejendom)</b>		
	Kostpris primo	108,1	0,0
	Årets tilgang	0,0	108,1
	Kostpris ultimo	108,1	108,1
	Værdiregulering primo	13,3	0,0
	Årets værdiregulering [genberegning af leasingforpligtelse]	12,1	13,3
	Værdiregulering ultimo	25,4	13,3
	Afskrivninger primo	-10,8	0,0
	Årets afskrivning	-11,1	-10,8
	Afskrivninger ultimo	-21,9	-10,8
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>111,6</b>	<b>110,6</b>
	<b>Årets afskrivninger</b>	<b>-11,1</b>	<b>-10,8</b>

Domicilejendommen er indregnet som leasingaktiv på grundlag af huslejeaftale.



# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris primo		3.214,0	3.032,4
Årets tilgang		569,8	181,6
Kostpris ultimo		3.783,8	3.214,0
Værdireguleringer primo		411,7	245,6
Årets resultat		86,6	158,1
Tilbageførsel af intern koncernavance		-1,6	0,0
Værdiregulering af domicilejendom (indgår i totalindkomst)		31,5	8,0
Værdiregulering ultimo		528,2	411,7
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.312,0</b>	<b>3.625,7</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.	Egenkapital 2020	Resultat 2020
Videncentret Bolius A/S	15,8	7,5
Realdania By & Byg A/S	3.545,8	134,0
Realdania Invest ApS	752,0	-23,4
Tilbageførsel af intern koncernavance	-1,6	-1,6
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom	0,0	-31,5
<b>I alt</b>	<b>4.312,0</b>	<b>85,0</b>

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2020	Ejerandel i 2019
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.	2020	2019
<b>10 Kapitalandele i joint ventures</b>			
Kostpris primo		325,2	325,2
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-183,6	-214,1
Årets resultat		1,7	30,5
Værdireguleringer ultimo		-181,9	-183,6
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>143,3</b>	<b>141,6</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 2020	Andel af resultat 2020
Arena CPHX P/S	143,0	1,7
Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
<b>I alt</b>	<b>143,3</b>	<b>1,7</b>

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2020	Ejerandel i 2019
Arena CPHX P/S	København	50	50
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	50

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>11 Uddelinger</b>			
<b>Driftsførte uddelinger</b>			
Årets bevilgede uddelinger		939,3	1.290,2
Bortfald af tidligere års bevillinger		-340,8	-53,5
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>598,5</b>	<b>1.236,7</b>
<b>Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger</b>			
Saldo primo		3.894,5	3.307,9
Årets bevillinger, driftsført		598,5	1.236,7
Udbetalt i året		-637,7	-650,1
<b>Saldo ultimo</b>		<b>3.855,3</b>	<b>3.894,5</b>

Af den samlede forpligtelse forventes 0,9 mia. kr. udbetalt inden for et år og 0,8 mia. 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 tilfører 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 2020 udgør investeringselementet 0,4 mia. kr. (2019: 0,4 mia. kr.).

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>12 Skat</b>			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-315,4	-208,6
Regulering af udskudt skat		-23,9	-249,5
Skat vedrørende tidligere år		-10,4	8,9
<b>I alt</b>		<b>-349,7</b>	<b>-449,2</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures (ikke skattepligtigt)		-1,5%	-1,8%
Ikke skattepligtige indtægter		-6,8%	-10,1%
Ikke fradragberettigede udgifter		10,3%	17,2%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		0,7%	-0,5%
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<b>24,7%</b>	<b>26,8%</b>
<b>Udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		18,8	249,8
Udskudt skat vedrørende tidligere år		-5,6	18,5
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-23,9	-249,5
<b>Udskudt skat ultimo</b>		<b>-10,7</b>	<b>18,8</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Materielle aktiver		0,2	0,6
Kapitalandele i joint ventures		6,9	19,9
Kortfristede aktiver		-17,8	-8,6
Skattemæssige underskud		0,0	6,9
<b>I alt</b>		<b>-10,7</b>	<b>18,8</b>
<b>Tilgodehavende/skyldig skat</b>			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-92,5	110,0
Skat vedrørende tidligere år		-4,8	-9,6
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-315,4	-208,6
Betalt skat i året		259,9	15,7
<b>Tilgodehavende/skyldig skat ultimo</b>		<b>-152,8</b>	<b>-92,5</b>

## Note

### 13 Andre langfristede aktiver

Mellemregning med tilknyttede selskaber.

# Noter

## Note

### 14 Udlån til joint venture

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.	2020	2019
<b>15 Andre kortfristede aktiver</b>			
Handler under afvikling		1,4	0,1
Tilgodehavende renter		30,2	38,9
Forudbetalte udgifter		3,4	3,1
Øvrige aktiver		0,5	3,9
<b>I alt</b>		<b>35,5</b>	<b>46,0</b>

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>16 Værdipapirer</b>			
Fixed Income Investment Grade		2.585,4	3.045,0
Fixed Income Non-Investment Grade		3.260,7	3.323,2
Equities		8.765,3	8.725,6
Private Equity		5.468,0	5.144,5
Alternative Investments		952,1	990,7
Real Estate		885,3	836,7
<b>I alt værdipapirer</b>		<b>21.916,8</b>	<b>22.065,7</b>

Realdania har modtaget 240,4 mio. kr. som sikkerhed fra finansiel modpart som følge af positiv markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020. Realdania har stillet 53,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020.

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>17 Leasingforpligtelser (domicilejendom)</b>			
Forfalder inden for 1 år		10,2	9,7
Forfalder inden for 1-5 år		43,3	41,7
Forfalder efter 5 år		58,1	59,2
<b>I alt</b>		<b>111,6</b>	<b>110,6</b>

Leasingforpligtelser udgøres af leje af domicilejendom.

# Noter

Note	mio. kr.	2020	2019
<b>18 Andre kortfristede forpligtelser</b>			
Handler under afvikling		2,0	10,2
Leverandører		3,2	4,9
Øvrige forpligtelser		26,4	19,5
<b>I alt</b>		<b>31,6</b>	<b>34,6</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 interne kontroller.

En væsentlig finansiell risiko er markedsrisikoen for de kommercielle investeringsaktiver. Retningslinjerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling 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 unoterede kapitalandele for et beløb på 3.866 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet (2019: 4.007 mio. kr.).

Realdania har modtaget 240,4 mio. kr. som sikkerhed fra finansiell modpart som følge af positiv markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020. Realdania har stillet 53,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2020.

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som administrationselskab 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 123,9 mio. kr. pr. den 31. december 2020 (2019: 48,4 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 en aftalepart, 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 joint ventures.

Realdania foretager uddelinger til fonde og andre enheder, hvor 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.	2020	2019
<b>Videncentret Bolius A/S</b>		
Uddelinger	47,1	46,3
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	5,6	5,7
Fakturering af Magasinet Bolius	5,9	5,3
<b>Realdania By &amp; Byg-koncernen</b>		
Uddelinger	18,9	27,2
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	4,2	4,3
Betalt leje vedr. domicilejendom	10,2	10,0
<b>Realdania Invest ApS</b>		
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	0,2	0,1
Kapitaltilskud	569,8	181,6
Forrentning mellemregning	17,0	5,5
<b>Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint venture:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	69,3	56,3
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed – se note 13	1.045,5	1.026,1
Tilgodehavende hos joint venture	65,0	64,4

# Noter

---

**Note**

---

**22 Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2020.

---

**Note**

---

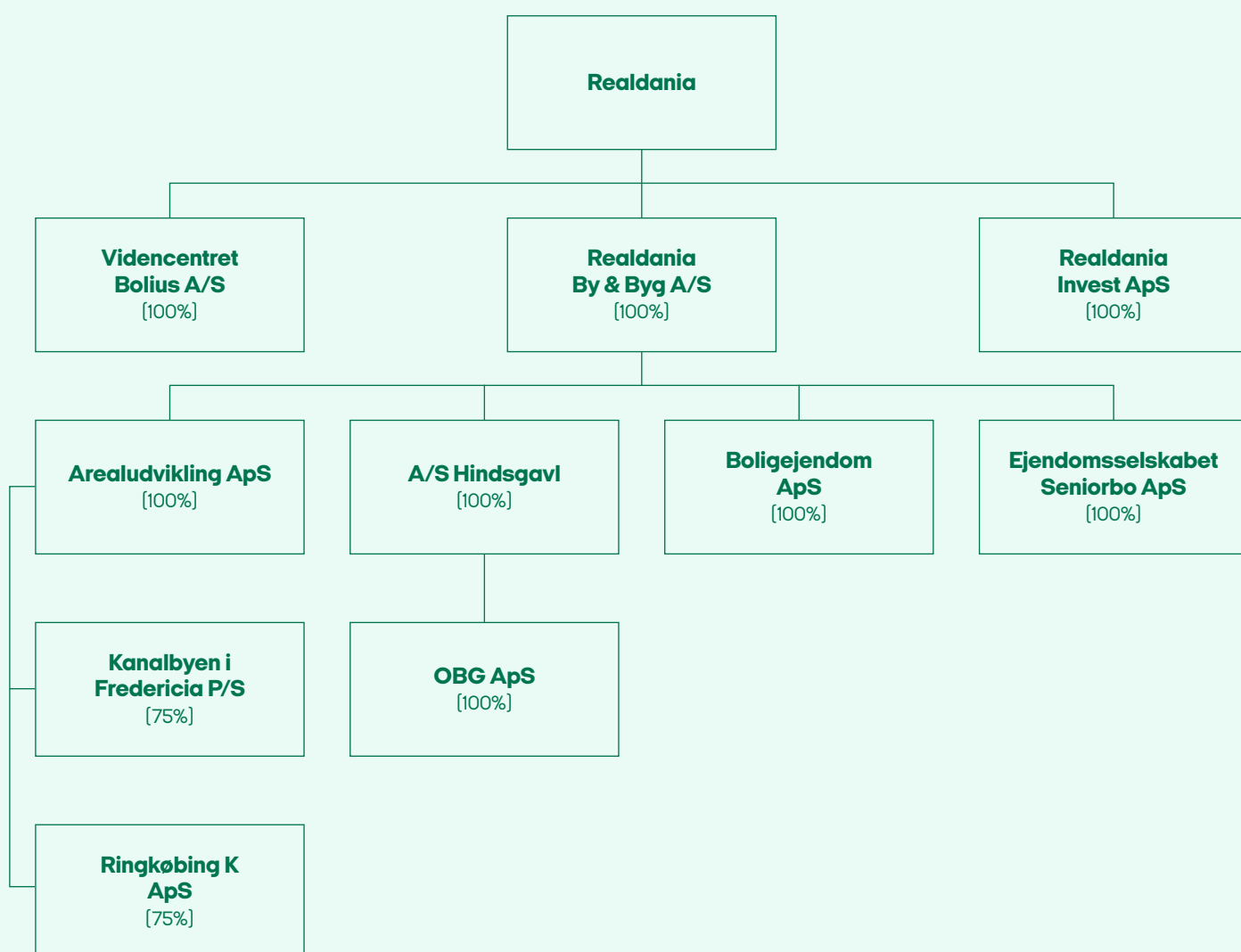
**23 Ny regnskabsregulering**

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 2020 [virksomheder hvor Realdania har bestemmende indflydelse].





# Ledelses- hverv



# Ledelseshverv Bestyrelsen

## Michael Brockenhuus-Schack, bestyrelsesformand

### Kompetenceprofil

Michael Brockenhuus-Schack driver egen virksomhed inden for landbrug og fast ejendom og er bl.a. forhenværende formand for Landbrug & Fødevarer.

Ud over en bred ledelseserfaring på bestyrelsesniveau, herunder fra den øverste politiske ledelse i foreningsverdenen, har Michael Brockenhuus-Schack ledelseserfaring inden for finansiel virksomhed og virksomhedsdrift i foreningsregi.

I bestyrelsen bidrager Michael Brockenhuus-Schack med særlig ekspertise og særligt relevant erfaring og kompetencer inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervs-mæssige kompetencer og foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Michael Brockenhuus-Schack med omfattende erfaring og kompetencer inden for områderne forretningsudvikling, strategi- og organisationsudvikling samt investering og finans.

### Overblik

**Navn:** Michael Brockenhuus-Schack, Ringsted

**Titel:** Agronom

**Ansættelsessted:** Giesegaard, ejer

**Født:** 1960

**Uddannelse:** HA, cand.agro.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania [bestyrelsesformand] og medlem af bestyrelsen i Axel B. Lange A/S [formand], Carlsen-Langes Legatstiftelse (formand), FBS A/S [formand], Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond [formand], Promilleafgiftsfonden for landbrug [formand], Det Classenske Fideicommiss, Donau Agro ApS, Jagtejendommen i Trend Skov samt Pensionskassen for tjenestemænd i Det Classenske Fideicommiss (afviklingskasse).

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for landbrug i 2003. Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2006. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021. Formand fra 2013.

Ikke uafhængig.

## Majken Schultz, bestyrelsesnæstformand

### Kompetenceprofil

Majken Schultz er professor ved Copenhagen Business School og International Research Fellow ved Oxford University 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 erhvervs virksomhed.

I bestyrelsen bidrager Majken Schultz med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionsniveau, 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, International Research Fellow

**Ansættelsessted:** Copenhagen Business School, Saïd Business School, Oxford University

**Født:** 1958

**Uddannelse:** Cand.scient.pol., Ph.D.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Carlsbergfondet.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for ejerboliger i 2002.

Senest genvalgt i 2017.

Valgperioden udløber i 2021.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 1999.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Ikke uafhængig.

## Palle Adamsen

### Kompetenceprofil

Palle Adamsen er adm. direktør i Lejerbo og formand for Boligselskabernes Landsforening [BL – Danmarks Almene boliger].

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, Frederiksberg

**Titel:** Adm. direktør

**Ansættelsessted:** Lejerbo

**Født:** 1961

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

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Boligselskabernes Landsforening [formand], Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar [formand], Bygherreforeningen Danmark. Medlem af repræsentantskabet for Forenede 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 2018. Valgperioden udløber i 2022.

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 Kirkens Korshær.

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 i Advokatforeningen for Holstebro Retskreds, Holstebro Grundejerforening [formand], Operæen i Midten [formand], Kirkens Korshær Holstebro, Vestforsyning A/S, Kulturdivisionen Slagteriet Holstebro og Ensemble MidtVest. Medlem af Holstebro Byråd.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 7 i 2001. Senest genvalgt i 2016. Valgperioden udløber i 2021.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2017.

Valgperioden udløber i 2022.

Uafhængig.

## Per Feldthaus

### Kompetenceprofil

Per Feldthaus er Partner og 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 direktør

**Ansættelsessted:** Almenr

**Født:** 1959

**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Almenr ApS, LOOP architects A/S [formand] og EKJ Rådgivende Ingeniører AS.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2009. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Uafhængig.

## Mette Kynne Frandsen

### Kompetenceprofil

Mette Kynne Frandsen er partner og adm. direktør 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:** Partner, adm. direktør

**Ansættelsessted:** Henning Larsen Architects

**Født:** 1960

**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Creative Denmark (formand) og Investeringsforeningen Maj Invest.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 1 i 2014. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2016. Senest genvalgt i 2020. Valgperioden udløber i 2024.

Uafhængig.

## Per Egebæk Have

### Kompetenceprofil

Per Egebæk Have er administrerende direktør i Bitten & Mads Clausens Fond og formand for og medlem af en række bestyrelser, herunder bestyrelserne for Linak Holding A/S, Schackenborg Fonden, Færchfonden og Syddansk Universitet.

Per Egebæk Have har en bred baggrund og mange års erfaring fra direktion- 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:** Adm. direktør

**Ansættelsessted:** Bitten & Mads Clausens Fond

**Født:** 1957

**Uddannelse:** Cand.merc. (ASC), CBS

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania, medlem af repræsentantskabet for Sydbank A/S og medlem af bestyrelsen i P/S Borgen Shopping (formand), Forberedelsesselskabet af 1. januar 2020 (formand), Schackenborg Fonden (næstformand), Alsik Estate P/S, Alsik A/S, Færchfonden, Kata Fonden, Linak Holding A/S, Linak A/S, Fonden Universe Science Park, Nordals Ferieresort P/S og Syddansk Universitet.

### 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.

## Peter Høltermand

### Kompetenceprofil

Peter Høltermand er Country Manager for SEB Danmark.

Peter Høltermand har tidligere haft ledende roller hos SEB og Alfred Berg inden for områderne Corporate & Investment banking, Life Insurance, Asset Management og Capital Markets.

I bestyrelsen bidrager Peter Høltermand med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling samt investering og finans.

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

### Overblik

**Navn:** Peter Høltermand, Vedbæk

**Titel:** Country Manager

**Ansættelsessted:** SEB Danmark

**Født:** 1963

**Uddannelse:** CBS, HD i finansiering

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Kirstein A/S (formand), Kirstein Holding A/S (formand) og Kirstein Agg. Holding A/S (formand).

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Uafhængig.

## Lars Krarup

### Kompetenceprofil

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

Herudover bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser, herunder formand for den finansielle virksomhed, KommuneKredit.

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:** Borgmester

**Ansættelsessted:** Herning Kommune

**Født:** 1972

**Uddannelse:** Slagter

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for KommuneKredit (formand), Team Danmark (formand) og Professionshøjskolen VIA.

**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:** Valggruppen for byudvikling i 2006. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2013. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021.

Uafhængig.

## Gunde Odgaard

### Kompetenceprofil

Gunde Odgaard er sekretariatsleder i BAT-Kartellet, som organiserer en række faggrupper i byggeriet. Herudover medlem af flere bestyrelser inden for byggeriets erhverv og organisationer, herunder Byggecentrum og Byggeriets Evaluerings Center.

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 i Byggeriets Evaluerings Centers Fond, Child Learn India og Molio. Herudover medlem af Energisparerådet.

### 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.

## Helle Søholt

### Kompetenceprofil

Helle Søholt er founding partner og CEO i Gehl og har en stor del af sit virke uden for Danmark i forbindelse med rådgivningsopgaver for byer, byplanlæggere, developere og fonde i verdens største byer.

Samtidig er Helle Søholt medlem af en række bestyrelser inden for det byggede miljø og byoplevelser samt deltager i internationale juryer i konkurrencer om byplanlægning og -udvikling.

I bestyrelsen bidrager Helle Søholt med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, forretningsmæssige kompetencer samt det byggede miljø.

Derudover bidrager Helle Søholt med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt vidensledelse.

### Overblik

**Navn:** Helle Søholt, Frederiksberg C

**Titel:** Founding Partner og CEO

**Ansættelsessted:** Gehl

**Født:** 1972

**Uddannelse:** Arkitekt, MAA, M.Arch., Uni. of Washington og MMD fra CBS

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania, medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen i Designmuseum Danmark og medlem af bestyrelsen i Frejå Ejendomme A/S, Gehl Institute, Planetariet og Uraniafonden.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2013. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021.

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  
Videncentret Bolius A/S, formand  
Fondenes Videnscenter, næstformand  
Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S  
Dansk Arkitektur Center [DAC]  
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:**  
BLOXHUB  
Komitéen UJA 2023 Copenhagen  
Creative Denmark  
Miljøteknologisk Udviklings- og Demonstrationsprogram [MUDP]  
Realdania By & Byg A/S  
Videncentret Bolius A/S

## 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

**Direktionsmedlem i:**  
Realdania Invest ApS





