

Realdania Årsrapport 2021



Livskvalitet gennem det byggede miljø

2021

Virksomhedsoplysninger

Realdania

Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon 70 11 66 66
Hjemmeside www.realdania.dk
E-mail realdania@realdania.dk
CVR-nr. 55 54 22 28
Hjemsted København

Bestyrelse:

Lars Krarup
Formand

Majken Schultz
Næstformand

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

Direktion:

Jesper Nygård
Adm. direktør
CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør
CPO

Kenneth Lillelund Winther
Investeringsdirektør
CIO

Ledende medarbejdere:

Pui Ling Lau
COO

Henrik Stage
CFO

Revision:

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

Torben Bender
Statsautoriseret revisor
mne21332

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

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328

Redaktion

Realdania Presseteam

Design og illustration

e-Types

Tryk

Dystan & Rosenberg

Indhold

Om Realdania

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	9
De uafhængige revisorerers revisionspåtegning	10

Beretning 1. januar - 31. december 2021

Hovedtal for koncernen	14
Nøgletal for koncernen	15
Resumé	16
Begivenheder efter balancedagen	19
Forventninger til 2022	19
Koncernoversigt	20
Investering	22
Forening	27
Filantropi	33
Risici	46
Samfundsansvar	48
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn	56
Politik for dataetik	57

Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021 (modervirksomheden)

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

Konsoliderede virksomheder

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

Ledelseshverv

Bestyrelsen	116
Direktionen	118

Realdanias virke, mål og arbejdsform

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

Realdania er en filantropisk forening med omkring 175.000 medlemmer. Foreningen driver filantropi på basis af afkastet af investeringsformuen. Vi støtter store og små projekter, der bidrager til at nå vores filantropiske mål og vores mission: Realdania arbejder for **at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.**

Realdanias formålsparagraf

Realdanias formålsbestemmelse fremgår af vedtægternes § 2:

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

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

Realdania skaber livskvalitet i det byggede miljø ved at understøtte og have fokus på, hvordan det byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv. Realdania er en almennyttig og almenvælgørende forening, og vi er til for alle og støtter projekter, som samlet set gavner alle i Danmark.

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

Tre fælles foreningsmål

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

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

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

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

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

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

Realdanias strategier

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

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

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

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

Vores filantropiske tilgang

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

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

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

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 bolig ejere 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 21,7 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 5,5 mia. kr.

Realdanias andel af egenkapitalen udgør 27,4 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 bolig ejere 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 2021 for Realdania.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2021 samt af resultatet

af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. februar 2022

Direktion

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther
Investeringsdirektør, CIO

Bestyrelse

Lars Krarup
Formand

Majken Schultz
Næstformand

Palle Adamsen

Pernille Rüz Bloch

Per Feldthaus

Mette Kynne Frandsen

Per Egebæk Have

Lars Hvidtfeldt

Kristine Leth Juul

Niels-Ulrik Mousten

Gunde Odgaard

De uafhængige revisorers revisionspåtegning

Til repræsentantskabet i Realdania

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som modervirksomheden. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om

ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og modervirksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på

grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og modervirksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og modervirksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

København, den 28. februar 2022

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Bender
Statsautoriseret revisor
mne21332

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328



Beretning

1. januar - 31. december 2021

Hovedtal for koncernen

Hovedtal, mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelsen					
Resultat af finansielle poster	4.714	2.081	2.941	-204	2.303
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	4.678	1.993	2.900	-268	2.121
Medlemsaktiviteter	-23	-21	-26	-19	-21
Årets uddelinger	-1.036	-940	-1.291	-563	-1.059
Skat	-546	-313	-415	204	-383
Årets resultat	3.084	1.060	1.222	-617	733
Realdanias andel af årets resultat	3.086	1.061	1.224	-614	741
Balancen					
Langfristede aktiver	3.314	3.283	3.189	3.318	3.009
Kortfristede aktiver	28.954	25.548	24.386	22.520	23.886
Aktiver i alt	32.268	28.831	27.575	25.838	26.895
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshenlæggelser	22.149	19.040	17.944	16.710	17.322
Realdanias andel af egenkapital	27.394	24.285	23.189	21.955	22.567
Minoritetsinteresser	123	125	126	124	126
Egenkapital i alt	27.517	24.410	23.315	22.079	22.693
Langfristede forpligtelser	3.199	2.957	3.045	2.550	2.691
Kortfristede forpligtelser	1.552	1.464	1.215	1.209	1.511
Forpligtelser i alt	4.751	4.421	4.260	3.759	4.202
Passiver i alt	32.268	28.831	27.575	25.838	26.895
Pengestrømme					
Pengestrømme fra primær aktivitet	-218	498	-68	-322	281
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	84	-46	-11	-40	-186
Pengestrømme i alt	-134	452	-79	-362	95

Nøgletal for koncernen

Nøgletal, mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017	5 års gns.
Investering						
Investeringsformuen	27.979	24.518	23.494	21.444	22.836	24.054
Investeringsafkast	4.684	2.045	2.894	-243	2.212	2.318
Investeringsafkast [%]*	19,4	9,1	13,7	-1,1	10,3	10,3
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	19,0	20,5	18,0	14,2	8,4	16,0
Forening						
Antal medlemmer i alt	175.013	169.632	164.346	155.809	149.914	162.943
Antal nye medlemmer (brutto)	11.579	10.633	12.797	10.574	7.379	10.592
Filantropi						
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	26.515	25.923	25.659	23.400	23.722	25.044
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	12.177	11.562	11.409	11.157	11.332	11.527
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,18	2,24	2,25	2,10	2,09	2,17
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]**	4,1	2,7	5,6	2,5	4,5	3,9

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

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

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

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

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

Resumé

Årets resultat blev et overskud på 3.084 mio. kr. efter skat og overstiger markant de forventninger, som blev meldt ud ved regnskabsaflæggelsen for 2020. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Resultatet var i væsentlig grad skabt af et investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 4.684 mio. kr., bevilgede uddelinger i året på 1.036 mio. kr. samt en skatteudgift på 546 mio. kr.

Ved regnskabsaflæggelsen for 2020 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat og uddelinger i 2021 i niveauet 0-100 mio. kr. baseret på estimater for gennemsnitsafkast for året. Det større overskud skyldes primært et væsentligt bedre investeringsafkast end forventet ved regnskabsaflæggelsen sidste år. Udgiftsførte nye uddelinger i året udgør 1.036 mio. kr., hvor der var forventning om et uddelingsniveau på 500-600 mio. kr.

Egenkapitalen eksklusive minoritetsinteresser (Realdanias andel) udgør 27.394 mio. kr. ved udgangen af 2021. Den samlede egenkapital udgør 27.517 mio. kr.

Den kommercielle investeringsformue gav i 2021 et samlet afkast på 4.684 mio. kr. svarende til 19,4%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger inden for hovedaktivklasserne Equities og Private Equity. 2021 viste sig som et år, hvor de globale aktiemarkeder fortsatte den optur, som også prægede den sidste del af 2020. Den positive udvikling kan dels tilskrives fortsat økonomisk vækst blandt virksomhederne, dels at markederne gennem året fokuserede på, at de økonomiske og samfundsmæssige påvirkninger forårsaget af COVID-19 gradvist aftog. Den positive markedsudvikling resulterede i et højt afkast af investeringsaktiviteterne, og afkastet overstiger markant det oprindeligt forventede investeringsafkast for året. Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 10,3% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko er meget tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kr. pr. den 31. december 2021 var højere end ved årets start. Den øgede markedsværdi af den kommercielle investeringsformue øger markedsrisikoen opgjort i kr., men omvendt er markedsrisikoen i % reduceret dels som følge af den taktiske aktivallokering, dels grundet

lavere markedsrisiko som følge af den stabile markedsudvikling i 2021. 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.

Som en del af implementeringen af Investeringsstrategi 2020-2026 introducerede Realdania i 2020 hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI). MRI har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markedsliggende 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. Mens der i 2020 blev foretaget de første investeringer inden for finansiering af energireoveringer i det byggede miljø, er der i 2021 foretaget yderligere investeringer i forskellige typer af mandater.

Realdanias bestyrelse traf i december 2020 beslutning om en ny foreningsstrategi for perioden 2021-2028. Foreningsstrategien trådte i kraft den 1. januar 2021 og tager udgangspunkt i Grundlaget for Realdanias virke og understøtter, at Realdania er en filantropisk forening med et repræsentativt demokrati, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Konkret er der i foreningsstrategien tre strategiske mål, der sætter retning for arbejdet med medlemmerne og foreningsdemokratiet: et mål om at styrke og fremtidssikre foreningens mangfoldige medlemsskare med interesse for det byggede miljø, et mål om at styrke relationen til og engagementet hos flere medlemmer samt et mål om at øge kendskabet til Realdania som filantropisk forening.

I 2021 rekrutterede Realdania 11.579 nye medlemmer hovedsageligt på baggrund af proaktive og målrettede hvervekampagner i årets løb med fokus på at rekruttere bredt i hele landet samt på at rekruttere yngre medlemmer. Medlemsindsatsen har i 2021 budt på digitale arrangementer i første halvår grundet COVID-19-situationen, mens det i årets anden halvdel blev muligt også at afholde fysiske arrangementer. Der var igen i 2021 fokus på at give medlemmerne indblik i og viden om Realdanias filantropiske arbejde, hvilket blev understøttet af en lang række medlemsarrangementer.

2021 var et år præget af stor interesse for Realdanias valgmøder. Der blev i foråret grundet den aktuelle COVID-19-situation for første gang i foreningens historie gennemført skriftlige valg i tre geografiske valggrupper. De tre valg var udskudt fra 2020 ligeledes grundet COVID-19-situationen. I efteråret blev der gennemført fysiske valgmøder i to faglige valggrupper og i to geografiske valggrupper. Ved det ene geografiske valgmøde var der på opfordring fra repræsentantskabet for første gang mulighed for simultan deltagelse fra to lokationer. Der blev valgt i alt 44 medlemmer til repræsentantskabet, hvoraf 16 var nyvalg, og 28 var genvalg.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2021 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, f.eks. forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder. At understøtte en bæredygtig udvikling i bred forstand har i 2021 fyldt meget i de nye filantropiske indsatser. Realdania har som samfundsaktør også i 2021 bidraget til afbødning af COVID-19-situationen, idet Realdanias særlige COVID-19-indsats, som blev lanceret i foråret 2020, blev udmøntet i en lang række konkrete bevillinger. Indsatsen har haft fokus på både at hjælpe aktive og tidligere Realdania-støttede projekter gennem krisen og på at bidrage til at sikre primært klimamæssig bæredygtighed

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-situationen. 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 1.071 mio. kr., hvoraf 1.036 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 som nedenfor.

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

Årets høje uddelingsniveau er, udover at støtte en lang række små såvel som store projekter rundt om i landet, også blevet anvendt til at fremtidssikre centrale filantropiske aktiviteter, f.eks. Videncentret Bolius. Den filantropiske projektportefølje udgjorde 26,5 mia. kr. ultimo 2021, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 982 ved udgangen af året mod 1.074 året før. I 2021 er der afsluttet i alt 361 projekter.

Uddelinger, mio. kr.	2021	2020
Årets uddelinger	1.000	921
Bevilgede nyinvesteringer i filantropiske ejendomme	71	75
Samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter	1.071	996
Heraf investeringselement	-35	-56
Uddelinger, udgiftsført	1.036	940
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-11	-341
Udgiftsført, netto	1.025	599

Filantropisk aftryk, mio. kr.	2021	2020
Filantropiske uddelinger	1.000	921
Nyinvesteringer i filantropiske ejendomme	71	75
Samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter	1.071	996
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-11	-341
Netto	1.060	655

Igangværende filantropiske aktiviteter og nøgletal ultimo

Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, brutto [Realdania og øvrige aktører]	26.515	25.923
Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, netto [Realdanias andel]	12.177	11.562

Supplerende nøgletal for filantropiske aktiviteter:

Værdi af filantropiske ejendomsinvesteringer – markedsværdi*	3.110	3.013
Værdi af investeringer i arealudviklingsprojekter, nettokostpris – Arealudvikling ApS	508	621
Mission Related Investments – markedsværdi	489	48

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

Det samlede filantropiske aftryk i 2021 kan opsummeres som ovenfor.

I bestyrelsen fratrådte formand Michael Brockenhuus-Schack og Helle Søholt. De blev afløst af Lars Hvidtfeldt og Kristine Leth Juul som medlemmer af bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde, anden del, i august. På samme møde var der genvalg til Lars Krarup som medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerede sig efter

repræsentantskabsmødet med Lars Krarup som ny formand og Majken Schultz som næstformand (genvalg). På repræsentantskabets efterårsmøde i oktober fratrådte Peter Høltermand som særlig sagkyndigt medlem af bestyrelsen og blev afløst af Niels-Ulrik Moustén. Der har ikke været ændringer i direktionen.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2021.

Forventninger til 2022

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 2022 er baseret på forudsætninger om et positivt væksth niveau og moderat stigende renter.

I 2022 forventer Realdania et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Forventningen ligger på niveau med de senere års forventede uddelingsniveau og er baseret på estimater for investeringsformuens langsigtede afkast. 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 2022 i niveauet 200 mio. kr. Det skal bemærkes, at forventningerne er forbundet med usikkerhed.

Der vil i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse for regnskabsåret 2022.

Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2021 af modervirksomheden Realdania og datterselskaberne Realdania By & Byg A/S med underliggende dattervirksomheder, Videncentret Bolius A/S samt Realdania Invest ApS. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2021 fremgår af side 113.

Realdania By & Byg A/S

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

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

Realdania By & Byg opkøber historiske ejendomme med det formål at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Ejendommene ligger spredt i Danmark og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Realdania By & Byg tilfører ny inspiration til dansk byggeri gennem udviklingsbyggerier og eksempelbyggeri, hvor der vises nye veje og afprøves ny viden. Det kan bl.a. være i form af nye materialer, bokoncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Ved udgangen af 2021 består ejendomsporteføljen af 59 ejendomme i drift samt 13 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. Projekterne skal være eksempelprojekter og til inspiration for andre. 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 2022 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.

Videncentret Bolius A/S

Videncentret Bolius' opgave er 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 hjælpe danskerne til bedre løsninger og højere kvalitet i deres boliger og derved 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. Det er Videncentret Bolius' ambition at stille gratis og uvildig viden til rådighed for alle med en bolig, hvilket betyder, at viden skal være relevant, uagtet om man er lejer, andelshaver eller ejer. De senere år har Videncentret Bolius endvidere arbejdet problemorienteret inden for emner som klimasikring, energioptimering, radon-sikring, indeklima og bæredygtighed.

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

fremme en levende bygningskultur og fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri ligesom inden for Bolius' formidlingsområde.

Dette sker både gennem Videncentret Bolius' vidensformidling på egne og eksterne platforme samt 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 2021 har indsatsen Bo Bæredygtigt fyldt meget, hvor der er blevet samarbejdet bredt med andre aktører inden for området.

Som eksempler på andre projekter i 2021 kan nævnes Vandet kommer samt Bo trygt i samarbejde med TrygFonden og Det Kriminalpræventive Råd.

Direktion:

Adm. direktør, CEO, Ulrik Heilmann

For yderligere information henvises til realdania.dk.

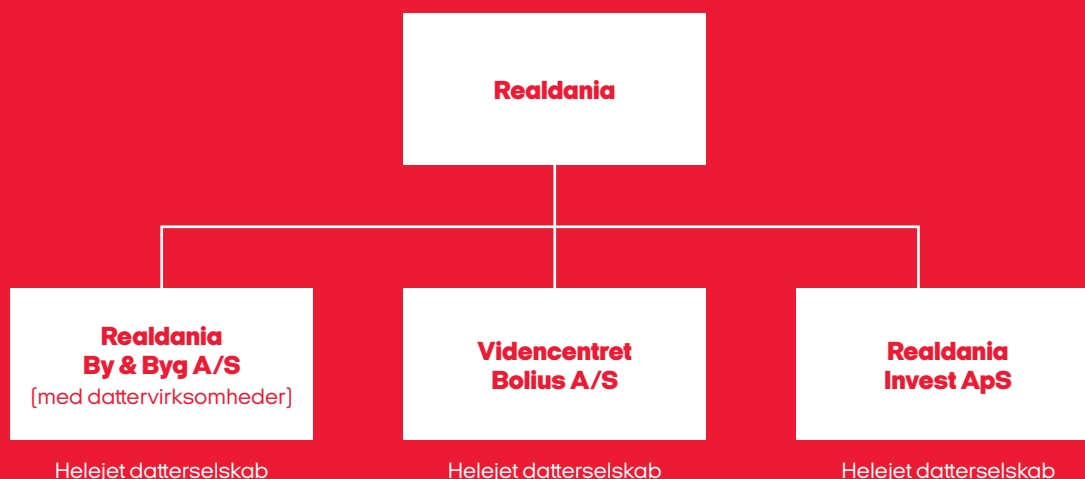
Realdania Invest ApS

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

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

Direktion:

Adm. direktør, CEO, Jesper Nygård og investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther





**28,0
mia. kr.**

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2021 ca. 28,0 mia. kr.

19,4%

Afkastet på investeringsformuen blev i 2021 4.684 mio. kr. svarende til 19,4%.

Investering

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017	5 års gns.
Investeringsformue	27.979	24.518	23.494	21.444	22.836	24.054
Investeringsafkast	4.684	2.045	2.894	-243	2.212	2.318
Investeringsafkast [%]*	19,4	9,1	13,7	-1,1	10,3	10,3
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	19,0	20,5	18,0	14,2	8,4	16,0

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

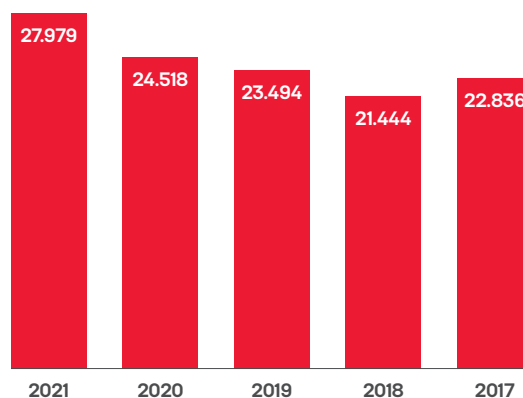
** Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af en Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. Fra og med 2019 har Realdania implementeret en ny Value-at-Risk-model, hvis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

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

Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2021 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue ca. 28,0 mia. kr., hvilket er ca. 3,5 mia. kr. højere end ved indgangen til 2021. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist til højre.

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.



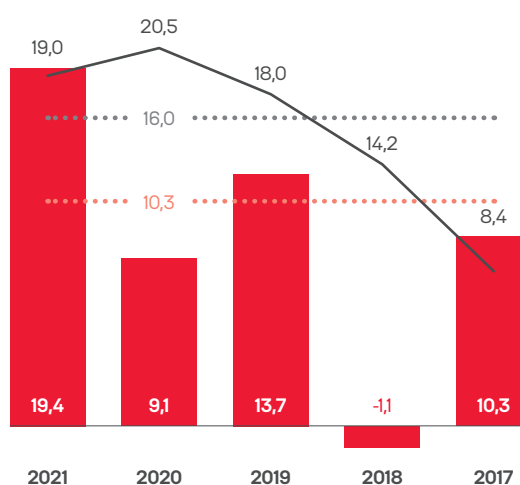
Den kommercielle investeringsformue gav i 2021 et samlet afkast på 4.684 mio. kr. svarende til 19,4%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger inden for hovedaktivklasserne Equities og Private Equity. 2021 viste sig som et år, hvor de globale aktiemarkeder fortsatte den optur, som også prægede den sidste del af 2020. Den positive udvikling kan dels tilskrives fortsat økonomisk vækst blandt virksomhederne, dels at markederne gennem året fokuserede på, at de økonomiske og samfundsmæssige påvirkninger forårsaget af COVID-19 gradvist aftog. Den positive markedsudvikling resulterede i et meget højt afkast af investeringsaktiviteterne, og afkastet overstiger markant det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 10,3% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko er meget tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kr. pr. den 31. december 2021 var højere end ved årets start. Den øgede markedsværdi af den kommercielle investeringsformue øger markedsrisikoen opgjort i kr., men omvendt er markedsrisikoen opgjort i % reduceret dels som følge af den taktiske aktivallokering, dels grundet lavere markedsrisiko som følge af den stabile markedsudvikling i 2021.

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

Investeringsafkast og markedsrisiko, %



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

10,3%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 10,3%.

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, 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 2021 fordelt på otte hovedaktivklasser:

Money Market 1,1%

Fixed Income Investment Grade 12,4%

Fixed Income Non-Investment Grade 12,1%

Equities 36,6%

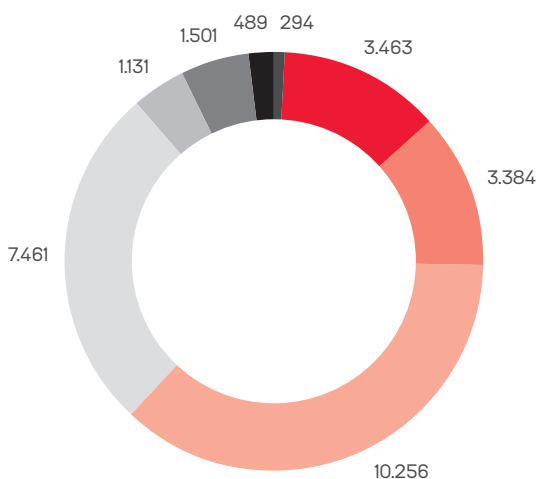
Private Equity 26,7%

Alternative Investments 4,0%

Real Estate 5,4%

Mission Related Investments 1,7%

Den kommercielle investeringsformue pr. den 31. december 2021, mio. kr.



- Money Market
- Fixed Income IG
- Fixed Income Non-IG
- Equities
- Private Equity
- Alternative Investments
- Real Estate
- Mission Related Investments

Samlet investeringsformue: 27.979 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.

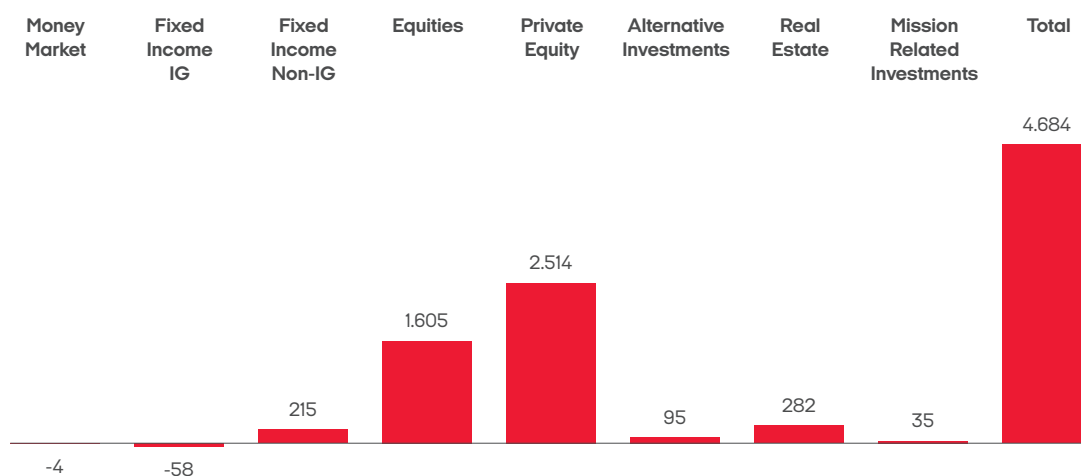
Sammensætning af afkast

Som følge af kursstigningerne på de globale aktiemarkeder samt en meget positiv udvikling blandt de unoterede selskaber gav 2021 samlet set et meget højt afkast for den kommercielle investeringsformue. Hovedparten af det opnåede afkast kan henføres til Private Equity, som gav et afkast på 2.514 mio. kr. i 2021, mens Equities gav et afkast på 1.605 mio. kr. Også Real Estate og Fixed Income Non-Investment Grade bidrog markant til det positive afkast med henholdsvis 282 mio. kr. og 215 mio. kr.

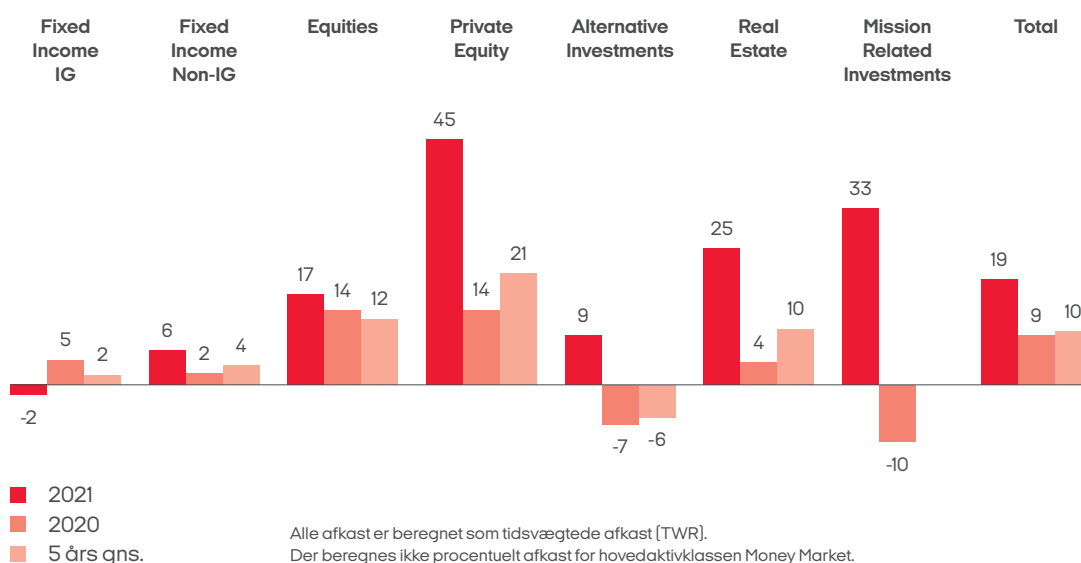
Alternative Investments gav et afkast på 95 mio. kr., den nyeste hovedaktivklasse Mission Related Investments gav et afkast på 35 mio. kr., mens Fixed Income Investment Grade og Money Market gav negative afkast på henholdsvis -58 mio. kr. og -4 mio. kr. Sammensætningen af årets afkast fremgår af figuren nedenfor.

Afkastet opgjort procentuelt i 2021, i 2020 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår af figuren nederst.

Den kommercielle investeringsformues afkast i 2021, mio. kr.



Den kommercielle investeringsformues afkast i 2021, 2020 og 5 års gennemsnit, %



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

Investeringsstrategi og risikostyring

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

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 2021 findes i koncernregnskabets note 18.

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

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

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

Mission Related Investments

I de senere år er der globalt og i Danmark kommet betydeligt mere fokus på kommercielle investorers konventionelle tilgang til investeringer. Det skyldes dels større fokus på investorenes samfundsansvar, 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 markedsliggende 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.

Mens der i 2020 blev foretaget de første investeringer inden for finansiering af energigrenoveringer i det byggede miljø, er der i 2021 foretaget yderligere investeringer i forskellige typer af mandater. MRI-investeringer vil løbende blive opdateret på realdania.dk.

Politik for ansvarlige investeringer og ESG

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

Forening

Governance

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

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

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

Som led i ledelsen af virksomheden arbejder bestyrelsen løbende med relevante standarder

for fondsledelse og selskabsledelse. Bestyrelsen har besluttet, at aktiviteterne i Realdania i alle væsentlige henseender drives i overensstemmelse med både Anbefalinger for god Selskabsledelse og Anbefalinger for god Fondsledelse. Hvor Realdania ikke følger eller delvist følger anbefalingen, forklares årsagen. Undtagelserne vedrører primært Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati. Realdania redegør for arbejdet med Anbefalinger for god Selskabsledelse og Anbefalinger for god Fondsledelse på realdania.dk.

Realdania tiltrådte i 2011 FN's 10 Global Compact-principper. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupcion. Herudover har Realdania gennem medlemskabet af European Foundation Centre (EFC) tilsluttet sig EFC's principper for god fondspraksis. I 2022 ændrer EFC navn til Philea efter en sammenlægning med Dafne. Læs mere på philea.eu.

Nøgletal	2021	2020	2019	2018	2017
Antal medlemmer i alt pr. 31.12.	175.013	169.632	164.346	155.809	149.914
Antal nye medlemmer (brutto)*	11.579	10.633	12.797	10.574	7.379

* 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 opsige sit medlemskab.



175.000

Realdania har omkring 175.000 medlemmer.



Nye medlemmer

11.579 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2021 ind i Realdania.



109 medlemmer

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

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 2021 var der 10 vakancer i repræsentantskabet. Disse pladser er vakante frem til næste valgperiode i de respektive valggrupper. Pr. den 31. december 2021 er der 101 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.

Repræsentantskabet har i 2021 afholdt tre formelle og vedtægtsbestemte møder. Grundet de helt ekstraordinære omstændigheder forbundet med COVID-19 blev det ordinære repræsentantskabsmøde i januar besluttet opdelt til afholdelse i to møder, jf. vedtægternes § 29, stk. 12. På det første møde den 29. april 2021 skete behandling af de i vedtægternes § 16, stk. 6 anførte dagsordenspunkter 1-2 om: Beretning om Realdanias virke siden sidste ordinære repræsentantskabsmøde og Fremlæggelse af årsrapporten til godkendelse. Efter det formelle repræsentantskabsmøde havde repræsentantskabet en uformel temadrøftelse, der indeholdt en orientering om Foreningsstrategi 2021-2028, udvalgte emner i Investeringsstrategi 2020-2026 samt temadrøftelse om mødeformater. På grund af udviklingen i COVID-19-situationen blev første del af det ordinære repræsentantskabsmøde 2021 afholdt som et delvist elektronisk møde.

På det andet møde den 25. august 2021 skete behandling af dagsordenspunkterne 3-6 om: Indkomne forslag, Valg af bestyrelsesmedlemmer, Valg af revisor(er) og Eventuelt. Efter det formelle repræsentantskabsmøde havde repræsentantskabet en uformel temadrøftelse om bl.a. Realdanias filantropiske arbejde efterfulgt af en omvisning på Royal Arena.

På repræsentantskabets efterårsmøde den 7. oktober 2021 blev der valgt et nyt sagkyndigt

medlem til bestyrelsen. Efter det formelle repræsentantskabsmøde havde repræsentantskabet en opfølgende uformel temadrøftelse om mødeformater. Der har yderligere været afholdt et uformelt temamøde om Realdanias CO₂e-regnskab den 15. december 2021, der blev afviklet digitalt.

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

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

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

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

Valgmøder

Der blev i 2021 gennemført valg i syv valggrupper. De udskudte valgmøder fra 2020 i Område 3 [Fyn], Område 7 [Midt- og Vestjylland] og Område 10 [Østsjælland og Bornholm] blev som følge af COVID-19-situationen afviklet som skriftlige afstemninger.

Efterårets to faglige valgmøder i Valggruppen for privat boligudlejning og Valggruppen for ejerboliger samt de to geografiske valgmøder i Område 2 [Vest- og Sydsjælland samt Lolland og Falster] og Område 6 [Aarhus og omegn] blev alle gennemført med fysisk deltagelse under hensyntagen til restriktioner fra sundhedsmyndighederne som følge af COVID-19-situationen. I Område 2 blev der for første gang gennemført et valgmøde med simultan deltagelse i Ringsted og Nykøbing F.

Ved årets syv valg blev der samlet valgt 44 repræsentantskabsmedlemmer, heraf blev 28 genvalgt og 16 nyvalgt:

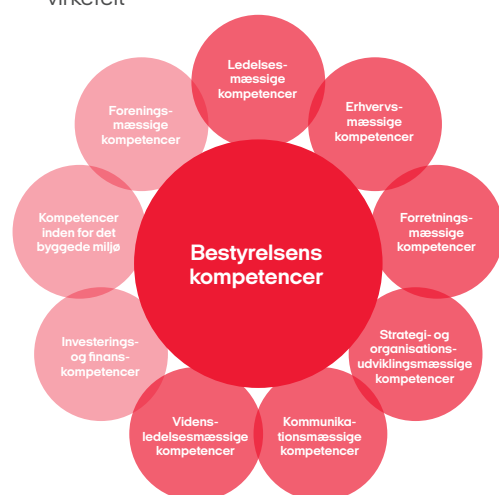
- Syv blev valgt i Valggruppen for privat boligudlejning efter valghandling
- Syv blev valgt i Valggruppen for ejerboliger uden valghandling
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 2 [Vest- og Sydsjælland samt Lolland og Falster] efter valghandling
- Fem blev valgt i Valggruppen for område 3 [Fyn] efter valghandling [skriftligt valg]
- Syv blev valgt i Valggruppen for område 6 [Aarhus og omegn] efter valghandling
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 7 [Midt- og Vestjylland] efter valghandling [skriftligt valg]
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 10 [Østsjælland og Bornholm] efter valghandling [skriftligt valg]

Bestyrelse

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

Bestyrelsens kompetencer

- Generelle ledelsesmæssige kompetencer
- Faglige kompetencer inden for Realdanias virkefelt



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

Bestyrelsen bliver valgt på følgende måde: Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere tre sagkyndige medlemmer, der skal have en særlig viden om investering, det byggede miljø eller andre områder, der kan komme Realdania til gode 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 førstkommande repræsentantskabsmøde, som finder sted, efter at medlemmet er fyldt 70 år.

På det ordinære repræsentantskabsmøde, anden del, i august 2021 trådte Michael Brockenhuus-Schack og Helle Søholt ud af bestyrelsen. På mødet 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 Lars Krarup og nyvalg af Lars Hvidtfeldt, begge for en fireårig periode. Herudover var der en kandidat til den ene

plads, der skulle besættes som særligt sagkyndig iht. vedtægternes § 21, stk. 1b). Valget resulterede i nyvalg af Kristine Leth Juul for en fireårig periode.

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

På repræsentantskabets efterårsmøde i oktober 2021 var der valg til bestyrelsen, da Peter Høltermand udtrådte af bestyrelsen. Der var en kandidat til den ene plads, der skulle besættes som særligt sagkyndig iht. vedtægternes § 21, stk. 1b). Valget resulterede i nyvalg af Niels-Ulrik Moustén for en periode frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i 2023.

Der blev i 2021 afholdt ni 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 revisionskomitéen var Michael Brockenhuus-Schack frem til formandsskiftet i august 2021, hvor Lars Krarup af bestyrelsen blev valgt til formand.

Herudover har bestyrelsen nedsat en nomineringskomité, der frem til august 2021 bestod af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Lars Krarup og Mette Kynne Frandsen med bestyrelsens formand som formand for komitéen. Efter valg til bestyrelsen i efteråret 2021 bestod komitéen af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Mette Kynne Frandsen og Palle Adamsen. 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 2021 afholdt fire møder i nomineringskomitéen. Foruden de to ordinære, årlige møder har der været afholdt to ekstraordinære møder i nomineringskomitéen. Nomineringskomitéen har i årets løb særligt haft fokus på opfølgning på bestyrelsesevaluering, bestyrelsessuccession og kandidater vedrørende valg til repræsentantskabet.

Bestyrelsen har også – i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse vedrørende ledelsesudvalg – nedsat en investeringskomité, der frem til valg til bestyrelsen i 2021 bestod af Michael Brockenhuus-Schack, Per Egebæk Have samt investeringssagkyndigt medlem af bestyrelsen Peter Høltermand som formand for komitéen. Efter valg til bestyrelsen i august samt i efteråret 2021 består komitéen af Lars Krarup, Per Egebæk Have samt investeringssagkyndigt medlem af bestyrelsen Niels-Ulrik Moustén som formand for komitéen.

Investeringskomitéen fungerer som forberedende udvalg og sparringspartner for bestyrelsen ved spørgsmål af investeringsstrategisk karakter. Investeringskomitéen er også sparringspartner for direktionen vedrørende 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.

Der blev i 2021 afholdt fire møder i investeringskomitéen. Foruden de tre ordinære, årlige møder har der været afholdt et ekstraordinært møde. Investeringskomitéen har i årets løb særligt haft fokus på konsekvenserne af COVID-19-situationen og på implementering af Investeringsstrategi 2020-2026.

Bestyrelsesmedlemmerne honoreres med et fast honorar på 300.000 kr. årligt. Formanden honoreres med 900.000 kr. årligt, og næstformanden honoreres med 525.000 kr. årligt. Der er ingen medlemmer af bestyrelsen, der modtager variabelt honorar. Honoraret er senest reguleret med virkning fra den 1. januar 2011. Den samlede årlige udgift til bestyrelseshonorarer androg 4,1 mio. kr. i 2021. Tallene fremgår endvidere af koncernregnskabs note 6. Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke honorar som repræsentantskabsmedlem. Der ydes ikke honorar for arbejdet i de nævnte komitéer.

Direktion

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

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

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, pension og bilordning. Adm. direktør [CEO] Jesper Nygård modtog i 2021 et samlet vederlag på 5,1 mio. kr., filantropidirektør [CPO] Nina Kovsted Helk modtog i 2021 et samlet vederlag på 2,9 mio. kr., og investeringsdirektør [CIO] Kenneth Lillelund Winther modtog i 2021 et samlet vederlag på 2,8 mio. kr.

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

Fremmøde til bestyrelsesmøder og i bestyrelseskomitéerne i 2021	Bestyrelsesmøder	Revisionskomité	Nomineringskomité	Investeringskomité
Lars Krarup ¹	9/9	1/1	4/4	2/2
Michael Brockenhuus-Schack ²	5/5	1/1	2/2	2/2
Majken Schultz	8/9	1/1	4/4	
Palle Adamsen ³	9/9	1/1	2/2	
Pernille Rüz Bloch	9/9	1/1		
Per Feldthaus	9/9	1/1		
Mette Kynne Frandsen	9/9	1/1	4/4	
Per Egebæk Have	6/9	1/1		4/4
Lars Hvidtfeldt ⁴	3/4			
Peter Høltermand ⁵	6/7	1/1		2/2
Kristine Leth Juul ⁶	4/4			
Niels-Ulrik Mousten ⁷	2/2			2/2
Gunde Odgaard	7/9	0/1		
Helle Søholt ⁸	5/5	1/1		

¹ Lars Krarup afløste Michael Brockenhuus-Schack som formand for bestyrelsen på det konstituerende bestyrelsesmøde den 25. august 2021 og indtrådte samtidig i investeringskomitéen.

² Michael Brockenhuus-Schack udtrådte af bestyrelsen på anden del af det ordinære repræsentantskabsmøde den 25. august 2021 og udtrådte samtidig af nomineringskomitéen og investeringskomitéen.

³ Palle Adamsen indtrådte i nomineringskomitéen på bestyrelsesmødet den 16. september 2021.

⁴ Lars Hvidtfeldt indtrådte i bestyrelsen på anden del af det ordinære repræsentantskabsmøde den 25. august 2021.

⁵ Peter Høltermand udtrådte af bestyrelsen på repræsentantskabsmødet den 7. oktober 2021 og udtrådte samtidig af investeringskomitéen.

⁶ Kristine Leth Juul indtrådte i bestyrelsen på anden del af det ordinære repræsentantskabsmøde den 25. august 2021.

⁷ Niels-Ulrik Mousten indtrådte i bestyrelsen på repræsentantskabsmødet den 7. oktober 2021 og indtrådte samtidig i investeringskomitéen.

⁸ Helle Søholt udtrådte af bestyrelsen på anden del af det ordinære repræsentantskabsmøde den 25. august 2021.

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 175.013 medlemmer pr. den 31. december 2021 fordelt på 169.294 personlige medlemmer og 5.719 juridiske personer.

Foreningsstrategi 2021-28

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

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

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

For yderligere oplysninger om Foreningsstrategi 2021-2028 henvises til realdania.dk.

Der har i 2021 været arbejdet med at udvikle og iværksætte indsatser og aktiviteter, der understøtter strategiens mål.

I 2021 meldte 11.579 nye medlemmer sig ind i Realdania. Det årlige bruttomål for nye medlemmer var 10.000, og dette mål blev således indfriet. Der har i årets løb været fokus på at rekruttere bredt fordelt i hele landet for på den vis at fremtidssikre det demokratiske grundlag i alle geografiske valggrupper. Der har ligeledes været fokus på at rekruttere yngre medlemmer. Den gennemsnitlige alder for nyindmeldte medlemmer på indmeldelsestidspunktet var 52,9 år.

Der er yderligere arbejdet med at styrke grundlaget for et mangfoldigt engagement i medlemsdemokratiet i 2021. Herudover har der i 2021 været fokus på at videreudvikle kommunikationen omkring medlemsdemokratiet.

I 2021 blev der yderligere arbejdet med at udvikle og tilpasse medlemsfordele til en mangfoldig medlemsskare.

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

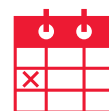
Der er tillige løbende blevet arbejdet med at højne både det generelle kendskab og det kvalificerede kendskab til Realdania som filantropisk forening. Der er også i 2021 sket en positiv udvikling i kendskabet, og op mod halvdelen af befolkningen kender i dag til Realdania.



Medlemsnyt

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til mere end 100.000 abonnenter.



Arrangementer

Der blev i 2021 vekslet mellem online og fysiske medlemsarrangementer med over 13.000 deltagere i årets løb.



1.300

Realdania Debat har ca. 1.300 medlemmer.



I 2021 udsendte Realdania, oftest i samarbejde med projektpartnere, mere end 100 pressemeddelelser.

Formidling og presse

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

I 2021 blev der, som oftest i samarbejde med projektpartnere, udsendt mere end 100 pressemeddelelser til medierne. En lang række andre nyheder blev desuden formidlet via foreningens hjemmeside og nyhedsmail. Realdania deltog endvidere i den offentlige debat i bl.a. medierne med f.eks. interviews, blogindlæg og debatindlæg. Realdanias medieomtale var altovervejende positiv baseret på sædvanlig opgørelse fra Infomedia. Hovedvægten lå på omtaler i forbindelse med de filantropiske aktiviteter, men også investeringsaktiviteterne og medlemsaktiviteterne gav anledning til omtale i medierne. I alt var der i 2021 over 8.000 omtaler af Realdania i medierne. Omtalerne fordelte sig bredt i medie billedet i både landsdækkende, regionale og lokale medier samt i fagmedier.

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

Der blev i 2021 gennemført en række videndelende formidlingsaktiviteter, der samlet set alle bidrog til at øge effekten af det filantropiske arbejde og styrke Realdanias brand og rolle som dagsorden-sættende, filantropisk aktør i det danske samfund. Som eksempler kan nævnes produktion af bøger og publikationer, faglige artikler, nyhedsbreve, debatarrangementer, videoproduktioner, livestreaming og landsdækkende budskabskampagner.

Realdania videreudviklede i 2021 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform. Hjemmesiden realdania.dk er under løbende udvikling med fokus på at understøtte foreningens rolle som videndelende, filantropisk aktør – og i 2021 er der bl.a. implementeret et nyt ansøgningsunivers. 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 ift. indhold. LinkedIn er som den primære kanal i særdeleshed målrettet de faglige aktører med videndeling af analyser, rapporter, effekt af filantropiske projekter, arkitektkonkurrencer m.v.

Sammenlignet med øvrige danske fonde og filantropiske foreninger lå Realdania i 2021 i top fem i antal følgere både på LinkedIn, Facebook, Instagram og Twitter.



Videndeling

Der blev også i 2021 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter. F.eks. bøger, faglige artikler, nyhedsbreve, videoproduktioner, debatarrangementer, live-streaming og landsdækkende budskabskampagner.

Nøgletal for udvalgte aktiviteter	2021	2020	2019	2018	2017
Modtagere af Medlemsnyt	106.636	101.059	94.876	85.478	77.906
Facebook-følgere	12.966	12.185	10.385	8.942	6.796
LinkedIn-følgere	21.933	19.212	15.357	12.216	9.499
Twitter-følgere	4.963	4.818	4.591	4.228	3.756
Instagram-følgere	11.478	8.993	6.880	4.646	2.957

Filantropi

Nøgletal, mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017	5 års gns.
Bevillinger						
Uddelinger	1.000	921	1.263	537	1.022	949
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	36	19	28	26	37	29
Uddelinger	1.036	940	1.291	563	1.059	978
Investeringselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	35	56	42	19	27	36
Bevillinger	1.071	996	1.333	582	1.086	1.014
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-11	-341	-54	-30	-74	-102
Netto	1.060	655	1.279	552	1.012	912
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	26.515	25.923	25.659	23.400	23.722	25.044
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	12.177	11.562	11.409	11.157	11.332	11.527
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,18	2,24	2,25	2,10	2,09	2,17
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%] *	4,1	2,7	5,6	2,5	4,5	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 2021 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 som viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer, hvor det byggede miljø spiller en væsentlig rolle.

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

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2021 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, f.eks. forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder. At understøtte en bæredygtig udvikling i bred forstand har også i 2021 fyldt meget i de filantropiske indsatser.

Realdania har som samfundsaktør også i 2021 bidraget til afbødning af COVID-19-situationen, idet Realdanias særlige COVID-19-indsats, der blev lanceret i foråret 2020, blev udmøntet i en lang række konkrete projekter. Indsatsen har haft fokus på både at hjælpe aktive og tidligere Realdania-støttede projekter gennem krisen og på at bidrage til at sikre i særlig grad den klimamæssige bæredygtighed 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-situationen. 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. I 2021 blev der ligeledes vedtaget en bevilling på 50 mio. kr. til projektet RESPOND – rammerne for den nye hverdag. Det er en Build Back Better-indsats i det byggede miljø, der gennem dataindsamling, vidensudvikling, innovation og idekonkurrence har til formål at finde løsninger for fremtidens liv i og mellem bygningerne i en ny tid efter COVID-19, hvor vores hverdag er blevet påvirket i forhold til livskvalitet, fællesskaber, arbejdsformer m.v.

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 2021 blev der samlet bevilget netto 1.060 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 2021.

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 både med økonomiske midler, viden og erfaring. I de fleste projekter deltager Realdania i den overordnede projektledelse med egne medarbejdere. I andre projekter bidrager Realdania ved f.eks. at udpege medlemmer af et bedømmelsesudvalg til en kampagne eller medlemmer af en bestyrelse for en bygningsfond for et 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 2021 var de filantropiske ejendomsinvesteringer på i alt netto 71 mio. kr.

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

Status på den filantropiske indsats

På de følgende sider fremgår eksempler på nogle af de mange projekter, der er i gang i hele landet. Det er eksempler på projekter, der uafhængig af bevillings- og opstartstidspunkt har været relevante og aktuelle i 2021. Yderligere information om disse og øvrige projekter kan findes bl.a. på realdania.dk og på Realdanias app, Realdania projekter.

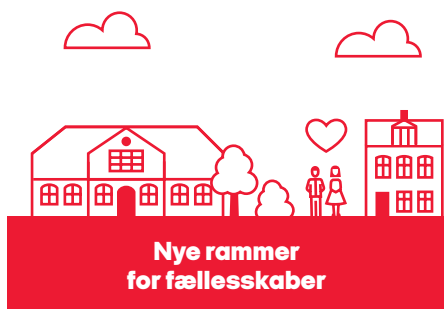
På tværs af de filantropiske mål

I 2021 har COVID-19-situationen 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., der i 2020 og 2021 er blevet udmøntet i konkrete projekter:

- 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 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 bæredygtigheds-certificeringer og til afprøvning af den frivillige bæredygtigheds-klasser i Bygningsreglementet. Der er afsat 115 mio. kr. til indsatsen.

Projektet RESPOND – rammerne for den nye hverdag bliver lanceret i første kvartal 2022.

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 (2014-2021)

Ilulissat ligger på Grønlands vestkyst 250 km nord for polarcirklen. Isfjorden udgør et spektakulært sted, hvor verdens klimaforandringer med stor tydelighed 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. Isfjordscentret åbnede for gæster den 3. juli 2021.

Stevns Klint (2021-2024)

I det unikke og UNESCO-udpegede område ved Stevns Klint skal der udvikles én samlet bæredygtig besøgsdestination, der ikke alene skal komme hele lokalsamfundet til gode, men også områdets mange besøgende. Sammen med Stevns Kommune støtter Realdania udviklingen af Stevns Klint med 25 mio. kr. De forskellige udviklingsprojekter indgår i et samlet projekt til i alt ca. 60 mio. kr., som finansieres af en lang række parter. Formålet med den samlede indsats er at gøre turisme til en løftestang for positiv beskæftigelse, livskvalitet og bosætning i hele kommunen. Det skal blandt andet ske gennem bevaring, fornyelse og formidling af områdets natur- og kulturarvs værdier.

Nakskov 2030 (2020-2025)

Nakskov er en gammel købstad og levende industriby. Med byens forbindelse til fjorden, interessen for en mere bæredygtig turisme og en kommende forbindelse til Tyskland via Femern Bælt-forbindelsen får Nakskov fremadrettet nogle helt nye muligheder. Realdania er med Lolland Kommune og A.P. Møller Fonden, og i samarbejde med lokale ildsjæle og investorer, gået sammen om at bygge videre på de potentialer, der findes i Nakskov. Målet er en langsigtet positiv udvikling i Nakskov, som skal være en levende og attraktiv by for både borgere, besøgende og erhvervsdrivende. Projektet er vigtigt – ikke bare for Nakskov og Lolland. Ambitionen er også, at det kan skabe ny viden om byudvikling i de traditionelle købstæder over hele landet. Nakskov 2030 handler om at styrke byen og området gennem en flerstrengt indsats. Kvaliteterne i den historiske købstad skal styrkes, havnearealerne skal aktiveres som et nyt byrum, og Hestehoved skal fortsat udvikles som et rekreativt område for borgere og besøgende. Nakskov Bymidtefond, som er en indsats under Nakskov 2030, giver økonomisk støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige eller fredede ejendomme i Nakskov bymidte. Realdania har finansieret Nakskov Bymidtefond med 21 mio. kr., og der er ved udgangen af 2021 givet støtte til over 50 forprojekter og over 20 istandsættelsesprojekter.

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, dog uden ambitionen om at de skal være allestedsnærværende. Realdania har iværksat kampagnen sammen med DGI og Lokale og Anlægsfonden. Siden 2016 er 29 strategier støttet til nye klyngedannelser, og i 2021 har ni landsbyklynger fået anlægsmidler fra kampagnen Mødestedet til at realisere nye mødesteder i klyngerne. Den opbyggede viden fra kampagnerne skal nu udbredes og forankres med en ambition om, at der etableres flere nye landsbyklynger, ligesom anlægsprojekterne i kampagnen Mødestedet skal udføres og tages 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 det internationale bynetværk 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 2021 er yderligere 31 kommuner indtrådt i DK2020, og dermed er i alt 95 danske kommuner en del af DK2020-projektet, og i alt 96 kommuner på landsplan følger således i fodsporene på de mest klimaambitiøse byer i verden. DK2020 – klimaplaner for hele Danmark gennemføres i et partnerskab med KL og landets fem regioner. Derudover varetager Danmarks grønne tænketank CONCITO rollen som overordnet projektsekretariat og videnspartner i DK2020 sammen med C40.

Plan 22+ (2021-2026)

Realdania har indgået et partnerskab med Bolig- og Planstyrelsen om indsatsen Plan22+. Indsatsen skal over en femårig periode støtte kommunerne i det kommende kommunale planarbejde og samtidig opbygge viden, redskaber og kompetencer i kommunernes planafdelinger til at sikre en klimaorienteret og ikke mindst helhedsorienteret planlægning. Indsatsen skal således vise, hvordan planlægning kan bidrage til den grønne omstilling, samtidig med at der sikres rammer for at udvikle byer med velfungerende bymiljøer og høj livskvalitet for mennesker. Indsatsen implementeres af et sekretariat forankret i Dansk Byplanlaboratorium, og en række væsentlige interessenter, herunder KL, tilknyttes udviklingsprojektet. Projektet forventes på nuværende tidspunkt at omfatte i størrelsesorden 20-30 kommunale pilotprojekter, vidensopbygning, redskabsudvikling og formidling. Realdania har bevilget 38 mio. kr. til indsatsen.

Musikhusparken i Aarhus (2021-2025)

Musikhusparken er i dag, med sin centrale placering mellem nogle af Aarhus' mest prominente kulturaktører og i krydsfeltet mellem den centrale bymidte og en række nye byudviklingsområder, et vigtigt, rekreativt og forbindende friareal og byrum i Aarhus. Projektet skal styrke værdien af Musikhusparken i Aarhus og forløse parkens potentiale i forhold til at styrke bymæssige forbindelser, som kan agere model for fremtidig grøn udvikling af byområder og kulturelle, rekreative byrum i såvel Aarhus som i andre større byer. Parken skal styrke byens identitet, hvor en bæredygtig udvikling, bynatur, kultur og fællesskaber er sat på dagsordenen. Endvidere skal projektet sikre parkens værdi, så flere borgere og besøgende i Aarhus aktivt bruger parken både til hverdag og under særlige, kulturelle arrangementer som Aarhus Festuge m.v. Musikhusparken skal endelig styrke sammenhænge og koblinger mellem nye byudviklingsområder og den centrale handelsby og udgøre et nytænkende eksempel på fremtidens kultur- og naturpark i den klimabevidste, tætte by. Realdania har støttet projektet med 16 mio. kr. Efter planen skal Musikhusparken indvies samtidig med AROS Next Level Projekt i efteråret 2025.

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 Irma-butik midt på gågaden i Nykøbing Sjælland. Her er der blevet gjort plads til Odsherred Teater, der tidligere lå i Annebergparken uden for byen. Teatret 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 har ambitioner om at skabe en ny og moderne teatersal med op til 300 tilskuerpladser. Flytningen af teatret skal ikke kun styrke Odsherred Teater som egnsteater og skabe nyt liv i hovedgaden – den skal også styrke Nykøbing Sjælland som hele egnens hovedby. Den nye teatersal åbende den 25. september 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 2021 havde over 300 projekter over hele landet fået støtte fra Underværker-kampagnen, heraf 18 i 2021. I perioden 2022-2023 forventes yderligere 40 Underværker-projekter at få støtte.

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

Halkær Kro, Mad- og Kulturhus i Aalborg Kommune skal skabe fællesskab og oplevelser omkring den lokale, økologiske madkultur. Halkær Kro blev købt af otte familier i 1992 og er siden blevet drevet af frivillige kræfter. Det nationalt og internationalt anerkendte spillested udviklede sig også til et økologisk spisestue, som var det første i Danmark til at opnå det økologiske guldspisemærke. Med støtte fra bl.a. Realdania bliver rammerne nu gjort tidssvarende og bæredygtige i bred forstand, og forsamlingshuset skal nytænkes, så det kommer til gavn for endnu flere. Projektet omfatter en større energireovering, 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 friluft- 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 kan 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. Projektet blev indviet den 2. juli 2021.

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 bindeled 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 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 2020-21 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 været udfordret af COVID-19-situationen, men på trods heraf har der været både stor interesse for og stor opbakning til projektet.

Bo Bæredygtigt (2020-2025)

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 mere bæredygtigt vil sige, at ejer/lejer/andelshaver forholder sig til materialevalg, energiforbrug og -forsyning, genbrug, vedligehold, biodiversitet m.m. Der er gennemført en række analyser, der viser, hvor barriererne er for at bo mere bæredygtigt, og Videncentret Bolius vil i perioden 2021-2025 gennemføre en oplysningskampagne og andre formidlingsaktiviteter. Projektet bliver udviklet i et fællesskab mellem Realdania og Videncentret Bolius.

Boliglaboratorium (2019-2024)

Der er gang i boligbyggeriet mange steder i Danmark, men kan boligbyggeriet udvikles, så det i højere grad tager højde for den demografiske udvikling, CO₂-udslip og ressourceforbrug samt adresserer identitet, lokale fællesskaber og fleksibilitet? Sammen med Statens Kunstfond har Realdania etableret et Boliglaboratorium for hele byggebranchen. Bygherrer, udviklere, arkitekter, landskabsarkitekter, ingeniører, entreprenører, designere m.fl. er inviteret til at gentænke det danske boligbyggeri. Boliglaboratorium er både et netværk for byggebranchen, en videns- og formidlingsplatform og et helt konkret laboratorium, der har som mål at udvikle eksperimentprojekter. I 2020 blev syv eksempelprojekter, der hver især sætter fokus på forskellige udfordringer i vores boligbyggeri, udvalgt. I løbet af 2021 har de alle været igennem et grundigt udviklingsarbejde, og der har været fokus på videndeling og -udveksling både de syv projekter imellem, med branchen i øvrigt og med myndighederne. I de kommende år vil de syv eksempelprojekter realiseres for forskellige steder i Danmark til inspiration og diskussion for hele byggebranchen i arbejdet med at definere fremtidens boligbyggeri.

Unge i hjemløshed (2019-2024)

Hver tredje i hjemløshed 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 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. De første eksempelprojekter omfattede etablering af ungdomsboliger i det tidligere patienthotel ved det gamle amtssygehus i Aarhus samt udvikling af et værdiprogram for et alment housing first-ungdomsboligbyggeri i Carlsberg Byen. I 2022 og 2023 er det ambitionen at bidrage med analyser og eksempelprojekter, der kan understøtte en bedre udnyttelse af den eksisterende, almene boligmasse samt at skabe rammer for og gennemføre eksempelprojekter i samarbejde med private aktører. 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 indsatsen Vores Kvarter med at udvikle og skabe ny viden om kvarterer, der har en særlig karakter – kulturelt, historisk og arkitektonisk. Det er målet at samarbejde om at styrke ikke bare det enkelte hus, men også det lokale fællesskab samt 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'er-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 – fra hele Danmark – kan få støtte til at gennemføre mindre byggeprojekter, der styrker hverdagslivet, fællesskabet og kvarterets bygningskultur.

REGAN Vest (2019-2022)

Den historiske koldkrigsbunker REGAN Vest, der ligger i Rold Skov syd for Aalborg, skal åbnes for offentligheden. Et nyt besøgscenter ved indgangen til atombunkeren skal formidle historien om danskerne under Den Kolde Krig forud for besøget i den underjordiske bunker REGAN Vest, som blev opført i al hemmelighed i årene 1963-1968. Atombunkeren havde til formål at huse både kongehus, regering og forsvar i tilfælde af en tredje verdenskrig, og den har stået klar

til netop det indtil 2012, hvor anlægget blev taget ud af beredskabet. I 2014 valgte Slots- og Kulturstyrelsen at frede anlægget, som i dag står komplet med alt originalt interiør. I 2019 blev projektet igangsat, og der blev gennemført en arkitektkonkurrence, der i starten af januar 2020 blev afsluttet med AART architects som vindere. Byggeriet af den nye formidlingsbygning er påbegyndt i 2021, ligesom såvel en restaurering som en minutiøs registrering af alle artefakter og detaljer i bunkeranlægget har været i gang siden 2020. Det forventes, at de første gæster vil blive budt velkommen ved udgangen af 2022.

Nyborg Slot 2015-2026

Nyborg Slot udgør sammen med den historiske, befæstede by et unikt kulturarvsmonument fra Danmarks middelalder, dengang Nyborg udgjorde Danmarks magtcenter, og slottet husede det danske parlament Danehoffet. Nyborg Slot og by står som en enestående samlet helhed med en velbevaret middelalderby, voldanlæg og slotsholm. Visionen med revitalisering af stedet er at genskabe forståelse for Nyborg Slots historie som det danske riges midtpunkt og udnytte denne fortælling som drivkraft for lokal udvikling. Med afsæt i en kombineret restaurerings- og revitaliseringsindsats skal projektet formidle slottets, fæstningens og bytorvets historiske betydning ved at bygge nyt og historisk sammen til en helhed, der styrker den bygningsmæssige og historiske identitet. Ved udgangen af 2021 er omdannelsen af torvet færdig, og Kongefløjen er fuldt restaureret i såvel eksteriører som interiører. Etableringen af nybyggeriet, som skal synliggøre slottets oprindelige firefløjede anlæg og bl.a. indeholde café, butik, ny formidling, tekniske installationer samt skaffe lige adgang for alle til Kongefløjen, er sat i stå og afventer en politisk proces. Det forventes, at der i løbet af 2022 foreligger en afklaring af, om nybyggeriet kan gennemføres helt, delvist eller slet ikke.

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 danner 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 og så vidt muligt 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 fyrtårn 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. I første omgang blev fem af de ni lader renoveret. Med en merbevilling fra Realdania på ni mio. kr. i november 2020 er de resterende fire lader i gang med at blive renoveret og forventes færdiggjort i 2022.



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.

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 klasselokalerne rundt omkring i landet overskrider grænseværdier for især CO₂, 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 bl.a. højere fravær til følge. Et forbedret indeklime kan samtidig have en positiv afledt effekt på samfundsøkonomien både for kommunerne 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 indsatsens fokus på at skabe et fysisk sundt læringsmiljø. Skolernes indeklime 2.0 bygger videre på tidligere indsatser, der blev igangsat i 2016. I 2020-2023 vil Realdania understøtte det videre arbejde med strategiske indeklimeplaner, fremme projekter og initiativer, der kan synliggøre, hvordan undervisningsmiljø og adfærd hænger sammen med indeklimaet, fortsætte arbejdet med netværk og videndeling samt bidrage med konkrete løsninger, der skaber et bedre indeklime. I 2021 blev der bl.a. gennemført Masseeksperimentet, hvor over 20.000 elever deltog i indeklimemålinger i hele landet, ligesom der blev udgivet publikationer, herunder en håndbog og en eksempelsamling, der skal udbrede viden om, hvordan man skaber et bedre indeklime i skolerne.

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 hjemstavns for kreativitet. Parterne har derfor i 2020 stiftet markedsføringskonsortiet Creative Denmark, der står for en koordineret markedsføring af dansk kreativitet. Parterne bag konsortiet har set BLOX og BLOXHUB som et kreativt fyrtårn med potentiale for at skabe en stærk destination for internationale kunder og partnere, hvorfor markedsføringskonsortiet har til huse her. Creative Denmark har udviklet en fælles fortælling om det danske, kreative DNA og formidler den over for udenlandske delegationer, som er interesserede i danske, kreative produkter og services. I løbet af 2020 og 2021 har Creative Denmark udgivet flere såkaldte white papers, bl.a. omkring bæredygtigt byggeri og byer samt om det cirkulære samfund, som styrker billedet af Danmark som frontløber på den bæredygtige dagsorden. Det nyeste white paper blev offentliggjort på Milano Design Week i september 2021.

Et netværksbaseret forskningscenter om cirkulær økonomi (2021-2024)

Omstillingen mod et mere bæredygtigt og cirkulært samfund er i gang, og flere eksempelbyggerier, udviklingsprojekter og netværk inden for cirkulært byggeri spirer frem. Men den store omstilling til en situation, hvor det cirkulære er et mere udbredt valg end det lineære, ligger stadigvæk forude, og der er brug for mere dybdegående forskning og innovation på området. Innovationsfonden og Realdania gik derfor i 2020 sammen om at støtte værdiskabende forsknings- og udviklingsprojekter for omstilling af bygge- og anlægssektoren til en cirkulær resourceøkonomi. I løbet af 2021 satte vi derfor i alt 14 erhvervsforskerprojekter og to større forsknings-/innovationsprojekter (Grand Solutions) i gang, som fra forskellige vinkler arbejder med, hvordan det cirkulære byggeri og samfund kan accelereres og skales. Som redskab til at styrke effekten af arbejdet har Realdania etableret en samarbejdsplatform i regi af BLOXHUB, hvor de valgte projekter kan fremme fælles inspiration, erfaringsudveksling og værdiløft. I alt arbejder og samarbejder omkring 50 virksomheder, organisationer og universiteter i det netværksbaserede forskningscenter og inspirerer samtidig andre landes forsknings- og innovationsmiljøer med denne samarbejdende model.

ConTech Lab (2022-2024)

En øget digitalisering af byggeriets virksomheder og processer kan bidrage til at skabe et mere effektivt, bæredygtigt og værdiskabende byggeri. For at udnytte dette potentiale er Realdania indgået i et samarbejde med Industriens Fond om at støtte et nyt ConTech Lab. Det skal drives af Molio i samarbejde med en række af byggeriets innovative virksomheder og vidensinstitutioner. ConTech Lab skal være et laboratorium for udvikling og afprøvning af nye digitale værktøjer i konkrete byggeprojekter og med fokus på at løse praksisnære problemstillinger og anvise metoder til at skabe mere bæredygtighed i byggeriet. Der vil blive lagt vægt på at involvere hele byggeriets værdikæde og i særlig grad understøtte en øget digitalisering i byggeriets mange små og mellemstore virksomheder. Erfaringerne fra afprøvningsprojekterne skal dokumenteres og formidles til hele byggebranchen.

MiniCO2 Etagehus TRÆ (2019-2022)

Behovet for at understøtte en bæredygtig udvikling af byggeriet er stort, og det er nødvendigt at udvikle nye løsninger for at sikre den grønne omstilling af byggeriet. Realdania By & Byg har igangsat et forsøgsbyggeri i Kanalbyen i Fredericia, som skal vise nye veje for bæredygtigt byggeri med mindst mulig CO₂-udledning. Målet med projektet er dermed at undersøge, hvordan CO₂-aftrykket for et etagebyggeri kan reduceres ved at bruge træ i så mange af byggeriets konstruktioner og dele som muligt. Forventningen er, at projektet kan give nye indsigter i, hvordan træs egenskaber kan udnyttes til nye bygge-løsninger. Forsøgsbyggeriet skal også give indblik i træ som byggemateriale i forhold til bl.a. arkitektur, konstruktion, brand, fleksibilitet, lyd, byggetid og tilgængelighed af ressourcer. Forsøgsbyggeriet vil blive fulgt tæt og grundigt dokumenteret med henblik på formidling til branchen.



982 projekter

Pr. den 31/12-2021 havde Realdania 982 igangværende projekter.

Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2021 deltog Realdania i alt i 982 igangværende projekter med samlede bevillinger på 12.177 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 982 igangværende filantropiske projekter 26.515 mio. kr., og af dette beløb bidrager Realdania således med 12.177 mio. kr.

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Filantropiske projekter	510	7.939	20.597
Filantropiske ejendomsinvesteringer	24	4.238	5.918
Projekter	534	12.177	26.515
Delprojekter*	448	-	-
Igangværende projekter i alt	982	12.177	26.515

* 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 2021 bevilget netto 1.060 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Tilgangen af nye projekter og bevillinger er fordelt på nedenstående filantropiske projektyper.

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2021, henvises til realdania.dk.

Projekter og bevillinger	Antal nye projekter	Ny- og merbevillinger, mio. kr.	Samlet projektsum, mio. kr.
Uddelinger	133	1.036	1.976
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-	-11	-
Uddelinger netto*	133	1.025	1.976
Filantropisk investeringselement	6	35	71
Projekter i alt	139	1.060	2.047
Delprojekter**	125	-	-
I alt tilgang	264	1.060	2.047

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

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

Årets afsluttede projekter

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

I 2021 er der afsluttet 114 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 247 delprojekter som del af en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2021 afsluttet 361 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.	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Uddelinger	1.000	921	1.263	537	1.022	879	839	911	784	797
Filantropiske ejendomsinvesteringer:										
Uddelingselement	36	19	28	26	37	55	0	20	66	328
Investeringsselement	35	56	42	19	27	52	34	29	15	22
Årets bevillinger	1.071	996	1.333	582	1.086	986	873	960	865	1.147
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-11	-341	-54	-30	-74	-128	-78	-93	-16	-43
Netto	1.060	655	1.279	552	1.012	858	795	867	849	1.104

Ansøgninger

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

- Uopfordrede, almindelige ansøgninger, der modtages via ansøgningsskema på realdania.dk
- Ansøgninger eller idéforslag ifm. konkrete kampagner og tilsvarende
- Øvrige henvendelser

Af uopfordrede, almindelige ansøgninger er der i 2021 modtaget 343 mod 403 i 2020. Dette antal ligger lidt under gennemsnittet for de seneste fem år og skyldes formentlig COVID-19-situationen.

I alt er der modtaget 339 kampagneansøgninger inkl. COVID-19-indsatsen i 2021.

Af ansøgninger under kampagner er der i 2021 modtaget 282 mod 101 året før. Der var i 2021 ni kampagneinvitationer mod syv i 2020.

Udover kampagner har der været tre ansøgningsrunder under COVID-19-indsatserne fordelt på de tre spor Kom videre, Byd indenfor og Sammen om bæredygtigt byggeri. Disse runder har sammenlagt modtaget 57 ansøgninger. Samlet set fik 52 projekter økonomisk støtte under COVID-19-indsatspakken med en samlet bevillingssum på 41 mio. kr. Bevillingsprocenten målt på antal ansøgninger har således for COVID-19-indsatserne været på 91%.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. skønnes at have været lidt over 600 i 2021, hvilket er samme niveau som sidste år. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at der på Realdanias hjemmeside lægges op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte Realdania om projektidéer.

Færdigbehandlede uopfordrede, almindelige ansøgninger

Af de 343 uopfordrede, almindelige ansøgninger modtaget via ansøgningsmodulet på realdania.dk i 2021 er 313 færdigbehandlet. Disse er fordelt på 102 bevillinger og 188 afslag. Derudover er 23 ansøgninger trukket tilbage af ansøger eller henlagt efter aftale med ansøger. Dette giver samlet en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 33%. Bevillingsprocenten er i gennemsnit over de seneste fem år 32%.

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



361 afsluttede projekter

I 2021 har Realdania afsluttet i alt 361 projekter.

Antal modtagne ansøgninger	2021	2020	2019	2018	2017
Uopfordrede, almindelige ansøgninger	343	403	406	415	423
Kampagneansøgninger inkl. COVID-19-indsatsen	339	286	402	273	219

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 risikjusterede 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 2021 findes i koncernregnskabet note 18.

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

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

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

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

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

Operationelle risici i filantropiske projekter

Alle større filantropiske projekter følges af erfarne og kvalificerede, interne projektledere, der afrapporterer udviklingen til direktionen. Ved større projekter, hvor Realdania har påtaget sig en styrende rolle, indsætter Realdania typisk sine egne repræsentanter. Organiseringen sker i disse situationer typisk i form af enten repræsentation fra Realdania eller ved ekstern deltagelse udpeget af Realdania i projektets bestyrelse eller styregruppe. Fælles for denne organisationsform og repræsentation er, at der dels sikres de rette kompetencer, dels sikres en hensigtsmæssig rapportering til ledelsen i Realdania eller 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 bemanningen 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 ifm. revision af årsrapporten. Foreningen har et stærkt kontrolmiljø, men det er ikke en 100% garanti mod fejl og besvigelser. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger i 2021.

Der bliver løbende foretaget sikkerhedstest af anerkendte IT-sikkerhedsfirmaer og tilpasning i overensstemmelse med modtagne anbefalinger. Mål og

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

Omdømmemæssige risici

De væsentligste omdømmemæssige risici er knyttet til manglende legitimitet i forbindelse med filantropiske projekter og kommercielle investeringsaktiviteter. Disse risici bliver reduceret via gennemarbejdede indstillinger, hensigtsmæssige beslutningsprocedurer samt løbende kommunikationsberedskab. Med henblik på at identificere kommercielle investeringer, som kan være eller er i konflikt med Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer, bliver den kommercielle investeringsformue 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. Realdania har fokus på at have en ansvarlig holdning til skattebetalinger generelt og i særdeleshed i forbindelse med vores investeringer. I december 2020 tilsluttede Realdania sig et fælles skattekodeks for investeringer, som en række pensionselskaber har udarbejdet. Ligeledes har Realdania i 2021 udarbejdet en skattepolitik, som er tilgængelig på realdania.dk.

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

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

Politiske risici

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

Regnskabsaflæggelse

Det er bestyrelsens opgave at påse, at direktionen har etableret effektive procedurer til identifikation, overvågning og rapportering af risici og betryggende, interne kontrolprocedurer ifm. regnskabsaflæggelsen. Ifm. 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 risikostyrings-systemer, herunder en vurdering af risici ifm. 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 ifm. behandling og forberedelse af årsrapporten, hvor også den valgte eksterne revision deltager.

Samfundsansvar¹

21,7 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 21,7 mia. kr.

I samme periode har vi betalt 5,5 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.

Realdania bidrager derfor kontinuerligt, seriøst og ambitiøst med at udvise samfundsansvar i takt med samfundsudviklingen ved at arbejde med aktuelle samfundsudfordringer og ved at gøre en indsats for at integrere økonomiske, sociale, miljømæssige og kulturelle hensyn i vores virke. Målet om at understøtte og 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.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 21,7 mia. kr., og dertil kommer de direkte og indirekte bidrag gennem

skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 5,5 mia. kr.

Verdensmålene

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

Alle dele af samfundet skal bidrage, hvis Verdensmålene skal realiseres. En væsentlig del af et velfungerende samfund er skatteindtægter, og skat er således en direkte kilde til at understøtte Verdensmålene. Realdania har med virkning fra den 1. januar 2021 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. Ligeledes har Realdania i 2021 udarbejdet og offentliggjort Realdanias skattepolitik på vores hjemmeside, hvor de bærende principper er ordentlighed og åbenhed for at sikre ansvarlig skattebetaling.

Især seks af Verdensmålene er relevante for Realdanias filantropistrategi



¹ Redegørelse om krav til rapportering om samfundsansvar, jf. ÅRL §99a

Mange af de udfordringer, som Realdanias filantropiststrategi 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 arbejdet med Verdensmålene. Realdania har efter en grundig proces udvalgt seks af Verdensmålene, der er direkte relevante for arbejdet med 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. På s. 48 er de seks mål markeret.

Et eksempel på en filantropisk indsats, der fremmer flere af Verdensmålene, er det globale bynetværk C40, som Realdania har støttet siden 2014. C40 arbejder dataunderstøttet og målrettet for at skabe bæredygtige byer og nedbringe byernes CO₂-udledning, og netværket 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. Det anvendes nu af næsten samtlige danske kommuner i deres arbejde med at bidrage til egne klimamålsætninger samt de nationale såvel som internationale klimaaftaler, herunder også verdensmål 13. 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. Projektet gennemføres af Realdania via datterselskabet Videncentret Bolius.

Global Compact

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

Arbejdet med samfundsansvar

Realdanias bestyrelse vedtog i 2020 en tværgående bæredygtighedsindsats, herunder en række principper for bæredygtighedskrav i Realdanias generelle bevillingskriterier med henblik på reduktion af klimaftrykket i Realdanias interne og støttede bygge- og anlægsprojekter. 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 2021 har der været fokus på klima på tværs af den kommercielle investeringsformue, og der er foretaget en række investeringer inden for den nyoprettede aktivklasse Mission Related Investments [MRI]. Formålet med MRI er at foretage investeringer, der understøtter Realdanias filantropiske strategi, men samtidigt også investeringer, der kan skabe et risikojusteret markedsafkast.

I 2020 og 2021 har Realdania i øvrigt udvist samfundsansvar ved at hjælpe med at afbøde virkningerne af COVID-19-situationen gennem en særlig filantropisk COVID-19-indsats. I lyset af pandemien bidrog den til at fremrykke især klimamæssige bæredygtighedsindsatser og understøtte FN-tilgangen Build Back Better. I alt er der bevilget 175 mio. kr. til den samlede indsats til afbødning af COVID-19-situationen.

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 i første halvår af 2021 i 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. Af samme årsag har også en række ledelsesmøder i en periode været afholdt digitalt. 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 jf. de følgende sider. Realdanias ledelse følger udviklingen i arbejdet med samfundsansvar via løbende opfølgning på iværksatte initiativer og jævnlig rapportering om status på fremdrift.

I overensstemmelse med de lovgivningsmæssige dokumentationskrav til virksomheders arbejde med samfundsansvar kan der på de følgende sider i rapporten læses en yderligere uddybning af Realdanias arbejde på området i 2021.



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 CO₂-aftryk, foreningen efterlader, og vi tager ansvar for en bæredygtig og skånsom udnyttelse af ressourcerne.

Mål

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



Socialt ansvar

Handling

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

Mål

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



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 i Realdanias samlede virke 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, og det er ambitionen, at det filantropiske arbejde fremmer en positiv udvikling inden for de samfundsudfordringer, hvor det byggede miljø spiller en væsentlig rolle. Realdanias indsats i forhold til samfundsudfordringer i det byggede miljø skal ligeledes bidrage til den

globale indsats, der er udtrykt gennem en række af FN's Verdensmål.

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

Handling

I 2021 har vi fortsat indsatsen med at fremme udvikling af miljø- og klimamæssig bæredygtighed i det byggede miljø ved at prioritere projekter med fokus på energi-, miljø- og klimamæssig bæredygtighed og så vidt muligt måle på effekten. Indsatsen underbygges strategisk af de seks filantropiske mål – herunder målet om at fremme et sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri og målet om at fremme bæredygtige byer.

Effekt

Alle projekter, Realdania involverer sig i, skal indfri bevillingskriterier vedr. miljø- og klimamæssig bæredygtighed. Konkret har ca. 22% af de bevilgede projekter i 2021 et primært formål relateret til miljø- og klimamæssig bæredygtighed.

Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 212 mio. kr. i 2021 ud af en samlet bevillingssum på 1.071 mio. kr.



I 2021 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.

I 2021 har ca. 26% 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 252 mio. kr. i 2021 ud af en samlet bevillingssum på 1.071 mio. kr.



Når vi er investor

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar når vi er investor

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

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

Realdanias strategiske tilgang til aktivt ejerskab samt til ansvarlige investeringer og ESG generelt kalder vi Engagement. Det betyder, at vi ønsker at påvirke gennem 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. 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 lægger vi vægt på bæredygtighed ved udvælgelse og implementering af nye investeringsmandater. Generelt vil vi have en præference for bæredygtige mandater og investeringsprodukter og ser det i sammenhæng med forventet risiko, afkast og omkostninger.

Vi har i 2021 arbejdet dedikeret med klima på tværs af den kommercielle investeringsformue. Ligesom vores investeringer skal bidrage til overholdelse af lovgivning samt menneske- og arbejdstagerrettigheder, ønsker vi også, at de skal bidrage til den grønne omstilling. Fokus på klima betyder, at vi kommer 360 grader rundt om vores processer, opgaver og konkrete investeringer og undersøger, hvor vi med fordel kan lave justeringer, der gavner klimaet i sammenhæng med et attraktivt, langsigtet afkast.

Vi har endvidere i løbet af 2021 foretaget en række investeringer inden for den nyoprettede aktivklasse Mission Related Investments (MRI). Formålet med MRI er at foretage investeringer, der understøtter Realdanias filantropiske strategi, men samtidig også investeringer, der kan skabe et risikojusteret markedsafkast. MRI-fokusset har identificeret en række forskellige tilgange til at skabe klimamæssige effekter. Det gælder både investeringer i selskaber med grønne ambitioner og i selskaber, der allerede har en solid track ift. reduktion af klimabelastninger. Hertil kommer selskaber, der leverer nødvendige produkter og innovation til den grønne omstilling. Endvidere vil der foretages investeringer i løsninger, der kan tilvejebringe den nødvendige kapital til hurtigere grøn omstilling. Der er således en række konkrete MRI-investeringsmuligheder, der har en direkte effekt på reduktion af klimabelastningen. Investeringer foretages både i det noterede og unoterede marked.

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

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

Handling

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

Effekt

Der blev foretaget to screeninger af ca. 60% af Realdanias kommercielle investeringsformue i 2021. 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 2021 [2020]:

Antal screenede investeringer: 1.181 [1.184]

Antal Engagement-processer: 30 [32]

Antal Disengagement-investeringer: 2, hvoraf den ene investering er afhændet i november 2021 [1]



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

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



Når vi er ejer, drifts- og bygherre

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

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

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

Ved at være en aktiv partner for byggeriet i Danmark kan Realdania via Realdania By & Byg – med ressourcer i form af viden og erfaring – være med til at drive udviklingen i det byggede miljø inden for

klima- og miljøpåvirkning samt menneskerettigheder og arbejdsvilkår.

I 2021 har der i selskabernes bestyrelser bl.a. været fokus på at drøfte resultatet af DGNB-screeningen af arealudviklingsprojekterne, som alle har opnået et resultat i nærheden af DGNB Guld. På den baggrund har projektsekretariatene opstillet mål om at øge bæredygtigheden i projekterne i forbindelse med selskabernes byggemodning, fællesfaciliteter samt øget fokus på biodiversiteten. Der er blevet arbejdet med altid at stille krav om udarbejdelse af en livscyklusanalyse (LCA) og for større byggerier krav om DGNB-certificering, og der udarbejdes LCA i alle restaureringsprojekter, ligesom der fremadrettet beregnes CO₂-aftryk ifm. vedligeholdelse af ejendommene. Sunde Boliger Renovering er afsluttet som et 1:1-eksempelprojekt på, hvordan indeklimaet kan styrkes ifm. renovering af enfamiliehuse. Der er endvidere arbejdet på at etablere en digital platform for energiledelse samt installere målere eller etablere indsamling af data fra forsyningsselskaber. Energidata anvendes til evaluering af energieffektiviseringsiltag. Den retrospektive LCA på den eksisterende portefølje af ejendomme er hovedsageligt afsluttet, og større vedligeholdelsesopgaver er indarbejdet heri, ligesom der er arbejdet med udbygning med løbende driftsdata.

Handling

Ved at gennemføre udviklingsbyggeriet Sunde Boliger Renovering, 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, hvordan den eksisterende boligmasse (enfamiliehuse) kan opnå et bedre indeklima.

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.



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

Resultatet af analyserne indgår i den fremadrettede restaurerings- og vedligeholdelsespraksis. De opbyggede datasæt kan fremadrettet indgå i forsknings- og udviklingsarbejde.



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.

I vores egen dagligdag

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar i vores egen dagligdag

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

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

Handling

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

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

Vi sikrer fokus på forretningsetik via et stærkt kontrolmiljø og etiske retningslinjer. Forretningsgange og kontrolmiljøer bliver udviklet løbende for at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og svindel. Der foretages løbende logning af eventuelle risici for uregelmæssigheder hos vores samarbejdspartnere og løbende vurdering af, hvorvidt samarbejdet kan fortsætte. Vilkåret om at det stiller helt særlige krav til god adfærd at arbejde i en filantropisk forening, er en del af kulturen i Realdania. Det er indarbejdet i vores Code of Conduct, og det bliver betonet ved velkomstmøder med alle nye medarbejdere og løbende i hverdagen. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger i 2021. Ligeledes har vi som resten af samfundet sat særligt fokus på at betone vores holdninger og kultur og 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 løbende ældre, interne servere med cloudbaserede tjenester. Desuden fortsætter vi med udskiftning til LED-lys og lavenergiskærme. Vi har opdateret vores rejsepolitik, hvor politikken tilsiger, at vi forventer, at alle agerer omkostnings- og klimabevidst. Det indebærer bl.a., at den enkelte ansatte ved forretningsrejse anvender sund fornuft ved valget af transportmiddel, billettype, hotel, rejsetidspunkt, fortæring m.v. Der skal således være balance mellem, hvad der bedst kan betale sig i forhold til f.eks. tidsmæssige aspekter, den økonomiske omkostning, klimahensyn, rejsens karakter m.v.

Effekt

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 hovedparten af data flyttet til cloudbaserede tjenester ved årets udgang. Endelig er alle fladskærme i møderum og på skriveborde blevet udskiftet med nye og mere energibesparende skærme. Vi har fokus på, at udskiftet elektronisk udstyr efterfølgende genbruges andre steder og/eller bortskaffes miljørigtigt. I august 2021 offentliggjorde vi på vores hjemmeside første version af et CO₂e-regnskab for Realdanias egne direkte CO₂e-udledninger. Rapporteringen omfatter udover direkte energiforbrug i domicilejendomme og egne transportmidler også udledning ved rejseaktivitet.



Mål og politikker for det underrepræsenterede køn²

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2021 af 11 medlemmer, hvoraf fire er kvinder og syv er mænd, hvilket Erhvervsstyrelsen definerer som ligelig fordeling. Blandt de øvrige ledende medarbejdere inklusive direktionerne i moder- og dattervirksomheder er andelen af kvinder 45% og mænd 55%. Realdania lever derfor op til ligelig fordeling.

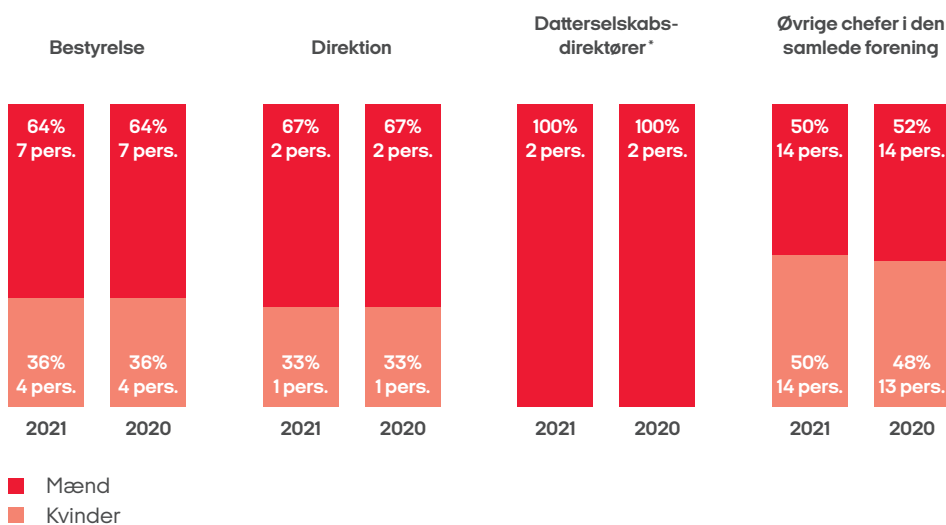
For at sikre en forsat mere ligelig kønssammensætning i bestyrelsen har Realdania opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn ved valg til bestyrelsen:

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

Af figuren nedenfor fremgår det, at andelen af kvinder i bestyrelsen, andelen af kvinder i direktionen i Realdania samt andelen af kvinder blandt datterselskabsdirektører er uændret i 2021. Andelen af kvinder blandt øvrige chefer i den samlede forening er øget fra 48% i 2020 til 50% i 2021. 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 52% i 2020 til 50% i 2021.

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.

Kønssammensætning på ledelsesniveau



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

² Redegørelse for kønsfordeling i ledelsen, jf. ÅRL §99b.

Politik for dataetik

Dataetik handler om de etiske overvejelser omkring ansvarlig brug af data og nye teknologier. I Realdania arbejder vi aktivt med såvel GDPR som de etiske aspekter af data.

Det er et lovmæssigt krav, at alle store og børsnoterede virksomheder skal redegøre for deres politik for dataetik. Formålet med lovkravet er at skabe gennemsigtighed og fokus på virksomheders arbejde med dataetik.

I Realdania har vi udarbejdet en politik, der beskriver vores dataetik både i Realdania og i de koncernforbundne selskaber, hvor vi har bestemmende indflydelse. Politikken omfatter hele koncernen og samtlige medarbejdere. Vores politik for dataetik omfatter, hvorledes vi indsamler, behandler, bruger, deler og sletter data.

Realdanias politik for dataetik er offentliggjort på realdania.dk under Samfundsansvar.



Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2021	2020
3	Finansielle indtægter	2.137,4	913,1
4	Finansielle udgifter	-26,1	-38,1
5	Kursreguleringer	2.602,9	1.206,1
	Resultat af finansielle poster	4.714,2	2.081,1
	Andre driftsindtægter og -udgifter	94,1	99,0
6	Udgifter til personale og administration	-192,3	-187,7
7, 11	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-9,6	-8,7
8	Resultat af kapitalandele i joint ventures	71,7	9,3
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	4.678,1	1.993,0
	Medlemsaktiviteter	-23,3	-21,2
	Resultat før uddelinger og skat	4.654,8	1.971,8
9	Uddelinger	-1.024,9	-598,5
	Resultat før skat	3.629,9	1.373,3
10	Skat	-545,7	-312,9
	Årets resultat	3.084,2	1.060,4
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	3.085,9	1.061,0
	Minoritetsinteressers andel	-1,7	-0,6
	I alt fordelt	3.084,2	1.060,4
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	3.084,2	1.060,4
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	23,1	34,1
	Anden totalindkomst i alt	23,1	34,1
	Totalindkomst i alt	3.107,3	1.094,5
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	3.109,0	1.095,1
	Minoritetsinteressers andel	-1,7	-0,6
	I alt fordelt	3.107,3	1.094,5

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2021	2020
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	33,6	35,2
11	Domicilejendom	456,0	434,5
12	Investeringsejendomme	2.229,9	2.161,7
Materielle aktiver i alt		2.719,5	2.631,4
Andre langfristede aktiver			
8	Kapitalandele i joint ventures	520,9	575,6
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint venture	65,7	65,0
10	Udskudt skat	0,0	3,8
Andre langfristede aktiver i alt		594,1	651,9
Langfristede aktiver i alt		3.313,6	3.283,3
Kortfristede aktiver			
14	Projektejendomme	473,0	462,9
15	Andre kortfristede aktiver	80,5	112,6
16	Værdipapirer	27.572,6	23.714,3
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	102,1	398,2
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	726,0	859,8
Kortfristede aktiver i alt		28.954,2	25.547,8
AKTIVER I ALT		32.267,8	28.831,1
PASSIVER			
Egenkapital			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Opskrivningshenslæggelse domicilejendom	130,7	107,6
	Andre reserver	22.017,8	18.931,9
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser		27.393,5	24.284,5
	Minoritetsinteresser	123,2	124,9
Egenkapital i alt		27.516,7	24.409,4
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.194,2	2.957,6
10	Udskudt skat	5,4	0,0
Langfristede forpligtelser i alt		3.199,6	2.957,6
Kortfristede forpligtelser			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.010,6	891,7
10	Skyldig skat	126,1	123,9
	Gæld til kreditinstitutter	0,0	240,4
17	Andre kortfristede forpligtelser	137,7	194,6
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	277,1	13,5
Kortfristede forpligtelser i alt		1.551,5	1.464,1
Forpligtelser i alt		4.751,1	4.421,7
PASSIVER I ALT		32.267,8	28.831,1

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2020	5.245,0	73,5	17.870,9	23.189,4	125,5	23.314,9
Totalindkomst i 2020						
Årets resultat	0,0	0,0	1.061,0	1.061,0	-0,6	1.060,4
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	34,1	0,0	34,1	0,0	34,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	34,1	0,0	34,1	0,0	34,1
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	34,1	1.061,0	1.095,1	-0,6	1.094,5
Transaktioner med tredjemand						
Kapitaltilførsel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital pr. den 31. december 2020	5.245,0	107,6	18.931,9	24.284,5	124,9	24.409,4

Totalindkomst i 2021						
Årets resultat	0,0	0,0	3.085,9	3.085,9	-1,7	3.084,2
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	23,1	0,0	23,1	0,0	23,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	23,1	0,0	23,1	0,0	23,1
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	23,1	3.085,9	3.109,0	-1,7	3.107,3
Transaktioner med tredjemand						
Kapitaltilførsel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital pr. den 31. december 2021	5.245,0	130,7	22.017,8	27.393,5	123,2	27.516,7

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2021	2020
Modtagne finansielle indtægter	2.149,0	921,3
Udbetalte finansielle udgifter	-26,1	-35,4
Køb og salg af værdipapirer	-983,0	257,7
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	-240,4	240,4
Nettobetalingen til øvrig drift	61,4	195,4
Udbetalinger til personale og administration	47,7	-185,1
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-23,3	-21,2
Udbetalte uddelinger	-669,4	-661,8
Betalt skat	-534,2	-213,4
Pengestrømme fra primær aktivitet	-218,3	497,9
Tilgang på investeringsejendomme	-37,5	-62,2
Salg af investeringsejendomme	0,0	16,4
Køb og salg af materielle aktiver	-4,6	-6,9
Modtaget udbytte fra joint ventures	126,6	7,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	84,5	-45,7
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-133,8	452,2
Likvider primo	859,8	407,6
Likvider ultimo	726,0	859,8

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis.....	65
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	73
3	Finansielle indtægter.....	74
4	Finansielle udgifter.....	74
5	Kursreguleringer.....	74
6	Udgifter til personale og administration.....	75
7	Driftsmateriel og inventar m.v.....	77
8	Kapitalandele i joint ventures.....	78
9	Uddelinger.....	79
10	Skat.....	80
11	Domicilejendom.....	81
12	Investeringsjendomme.....	81
13	Udlån til joint 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.....	91
20	Nærtstående parter.....	91
21	Efterfølgende begivenheder.....	91
22	Ny regnskabsregulering.....	91

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2021 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 28. februar 2022 behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 28. april 2022.

Grundlag for udarbejdelse

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

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har med virkning fra den 1. januar 2021 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Ændringer til IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16 om IBOR-reformen (fase 2).

Koncernen har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for 2021. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2021 eller forventes at påvirke 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 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 nyerhvervede 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 projektejendomme samt bruttofortjeneste fra drift af kursus-, konference-, restaurant- og hotelvirksomhed. Endvidere indeholder regnskabsposten honorarindtægter.

Udgifter til personale og administration

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

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

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 en retlig eller faktisk forpligtelse over for tredjemand.

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

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

Skat

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

Realdania beskattes efter selskabsskatteoven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til alment nyttige og almenevelgørende formål.

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

Balancen

Materielle aktiver

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

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

Driftsmateriel og inventar m.v.

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

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

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

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

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

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

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

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 mæglervurderinger 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 ejendommenes procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommenes karakteristika svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

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

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og beregnes systematisk over aktivets forventede brugstid. Afskrivninger beregnes af domicilejendommens omvurderede værdi med fradrag af den scrapværdi, som domicilejendomme forventes at kunne indbringe ved udgangen af brugstiden. Der afskrives ikke på grunden. Domicilejendomme afskrives lineært over den forventede brugstid, og afskrivningsperioden udgør 50 år. Domicilejendommens scrapværdi og brugstid gennemgås ved hver balancedag og reguleres om nødvendigt.

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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.

Investeringsejendomme under opførelse

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

Ledelsen foretager den løbende vurdering af værdiansættelsen, og der indhentes 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 noterede 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 salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

Andre kortfristede aktiver

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

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

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

Værdiforringelse af tilgodehavender, udlån samt andre kortfristede aktiver

IFRS 9 har, baseret på forretningsmodellen og typer af finansielle aktiver og forpligtelser, alene betydning på koncernens nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles

til amortiseret kostpris. For tilgodehavender, udlån og andre kortfristede aktiver anvendes IFRS 9's simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede forventede tab indregnes straks.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen. Klassificeringen 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 skattemæssige 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 nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

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

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

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

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

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

Gæld til kreditinstitutter

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

Andre kortfristede forpligtelser

Andre kortfristede forpligtelser omfatter skyldige omkostninger, skyldige renteudgifter, handler under afvikling, gæld til offentlige myndigheder, feriepenge m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til 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 som tidsvægtede afkast (TWR).

Note 2 – Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidig 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.	2021	2020
3	Finansielle indtægter		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	2.056,3	809,9
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	44,6	37,4
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	26,1	61,3
	Renteindtægter, kreditinstitutter	1,2	2,4
	Øvrige renteindtægter	9,2	2,1
	I alt	2.137,4	913,1
	Udbytter og udlodninger		
	Fixed Income Non-Investment Grade	84,5	219,3
	Equities	135,5	228,8
	Private Equity	1.528,4	261,2
	Alternative Investments	136,2	71,4
	Real Estate	171,7	29,2
	I alt	2.056,3	809,9

Note	mio. kr.	2021	2020
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-2,0	-2,9
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-20,4	-24,0
	Øvrige renteudgifter	-3,7	-11,2
	I alt	-26,1	-38,1

Note	mio. kr.	2021	2020
5	Kursreguleringer		
	Money Market	-3,1	-5,1
	Fixed Income Investment Grade	-100,8	81,9
	Fixed Income Non-Investment Grade	107,9	-199,5
	Equities	1.483,6	948,5
	Private Equity	979,7	487,5
	Alternative Investments	-40,5	-154,7
	Real Estate	140,2	47,1
	Mission Related Investments	35,9	0,4
	I alt	2.602,9	1.206,1

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-139,5	-134,3
Administrationsudgifter		-52,8	-53,4
I alt		-192,3	-187,7
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-178,7	-171,7
Pension		-21,2	-20,1
Sociale udgifter		-1,9	-1,6
I alt		-201,8	-193,4
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		5,3	6,0
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,7	6,0
Heraf indeholdt i uddelinger*		51,3	47,1
Personaleudgifter i alt		-139,5	-134,3
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,5	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,8	-10,5
I alt		-17,4	-17,3
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		285	268
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		8	9
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		8	8
Heraf indeholdt i uddelinger*		75	68
I alt		194	183
Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:			
Realdania		69	64
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		8	8
Realdania [indeholdt i uddelinger]		29	28
Videncentret Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		46	40
Realdania By & Byg A/S		33	33
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		2	2
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		6	7
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		92	86
I alt		285	268

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

Noter

Note	t. kr.	2021	2020
6	Udgifter til personale og administration (fortsat)		
	Honorar til repræsentantskabet i alt	-2.508	-2.704

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.	2021	2020
Bestyrelseshonorarer		
Lars Krarup (formand)	-510	-300
Michael Brockenhuus-Schack (formand, udtrådt i 2021)	-585	-900
Majken Schultz (næstformand)	-525	-431
Carsten With Thygesen (næstformand, udtrådt i 2020)	-	-219
Palle Adamsen	-300	-300
Pernille Rüz Bloch	-300	-300
Per Feldthaus	-300	-300
Mette Kynne Frandsen	-300	-300
Per Egebæk Have (indtrådt i 2020)	-300	-175
Lars Hvidtfeldt (indtrådt i 2021)	-105	-
Peter Høltermand (udtrådt i 2021)	-231	-300
Kristine Leth Juul (indtrådt i 2021)	-105	-
Niels-Ulrik Mousten (indtrådt i 2021)	-69	-
Gunde Odgaard	-300	-300
Helle Søholt (udtrådt i 2021)	-195	-300
Bestyrelseshonorarer i alt	-4.125	-4.125

t. kr.	2021	2020
Direktionsvederlag		
Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-5.137	-5.053
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk	-2.853	-2.644
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Kenneth Lillelund Winther*	-2.835	-2.458
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Peter Johansen (fratrådt i 2020)	-	-351
Direktionsvederlag i alt	-10.825	-10.506

* 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.	2021			2020		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer:						
Lovpligtig revision	-1,5	-1,1	-2,6	-1,5	-1,0	-2,5
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Skatte- og momsmaessig rådgivning	-2,1	-0,3	-2,4	-2,1	-0,2	-2,3
Andre ydelser	-0,1	-0,2	-0,3	-4,6	-1,9	-6,5
I alt	-3,7	-1,6	-5,3	-8,3	-3,1	-11,4

Note	mio. kr.	2021	2020
7 Driftsmateriel og inventar m.v.			
Kostpris primo		105,3	98,7
Korrektion til primo		0,0	0,5
Årets tilgang		4,6	7,6
Årets afgang		-0,8	-1,5
Kostpris ultimo		109,1	105,3
Af- og nedskrivninger primo		-70,1	-64,4
Korrektion til primo		0,0	-0,5
Afskrivninger, afhændede aktiver		0,8	0,9
Årets af- og nedskrivninger		-6,2	-6,1
Af- og nedskrivninger ultimo		-75,5	-70,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo		33,6	35,2
Årets af- og nedskrivninger		-6,2	-6,1

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

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
8 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		845,4	845,4
Kostpris ultimo		845,4	845,4
Værdireguleringer primo		-269,8	-272,1
Årets resultat		71,7	9,3
Udbytte		-126,4	-7,0
Værdireguleringer ultimo		-324,5	-269,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo		520,9	575,6

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2021	Andel af resultat 2021
		%	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S*	København	50,00	973,0	682,0	40,3	150,3	7,4
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	567,7	15,3	20,3	276,3	11,9
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,7	0,0	0,0	0,4	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	261,8	110,1	115,4	75,9	7,5
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	194,2	159,8	505,5	17,2	44,9
I alt						520,9	71,7

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

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
I alt						575,6	9,3

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
9 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
I alt nye bevillinger		1.035,8	939,3
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-10,9	-340,8
I alt driftsført i året		1.024,9	598,5
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.849,3	3.914,2
Årets bevillinger, driftsført		1.024,9	598,5
Udbetalt i året		-669,4	-663,4
Saldo ultimo		4.204,8	3.849,3

Af den samlede forpligtelse forventes 1.010,6 mio. kr. udbetalt inden for et år og 658,1 mio. kr. efter fem år.

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

Pr. den 31. december 2021 udgør investeringselementet 460,1 mio. kr. [2020: 438,5 mio. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
10 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-502,2	-286,5
Regulering af udskudt skat		-8,7	-21,9
Skat vedrørende tidligere år		-34,8	-4,5
I alt		-545,7	-312,9
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		-15,2%	-9,5%
Ikke fradragberettigede udgifter		7,3%	10,0%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		0,9%	0,3%
Effektiv skatteprocent		15,0%	22,8%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		3,8	27,8
Udskudt skat vedrørende tidligere år		-0,5	-2,1
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-8,7	-21,9
Udskudt skat ultimo		-5,4	3,8
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		9,5	13,8
Kapitalandele i joint ventures		0,5	6,9
Kortfristede aktiver		-17,8	-17,8
Skattemæssige underskud		0,8	0,8
Hensatte forpligtelser		1,6	0,1
I alt		-5,4	3,8
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-123,9	-48,4
Skat vedrørende tidligere år		-34,2	-2,4
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-502,2	-286,5
Betalt skat i året		534,2	213,4
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-126,1	-123,9

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
11 Domicilejendom			
Kostpris primo		344,5	344,5
Årets tilgang		1,8	0,0
Kostpris ultimo		346,3	344,5
Værdiregulering primo		107,6	73,5
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		23,1	34,1
Værdiregulering ultimo		130,7	107,6
Afskrivninger primo		-17,6	-15,0
Årets afskrivning		-3,4	-2,6
Afskrivninger ultimo		-21,0	-17,6
Regnskabsmæssig værdi ultimo		456,0	434,5
Årets afskrivninger		-3,4	-2,6

Note	mio. kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2021	2020
12 Investeringsejendomme					
Kostpris primo		4.458,5	95,8	4.554,3	4.492,7
Overførsel (færdiggjort i året)		76,7	-76,7	0,0	0,0
Årets tilgang		18,9	40,2	59,1	92,2
Årets afgang		0,0	0,0	0,0	-30,6
Kostpris ultimo		4.554,1	59,3	4.613,4	4.554,3
Værdiregulering primo		-2.359,2	-33,4	-2.392,6	-2.414,3
Overførsel (færdiggjort i året)		-39,1	39,1	0,0	0,0
Årets værdiregulering		32,7	-23,6	9,1	6,0
Værdiregulering afhændede ejendomme		0,0	0,0	0,0	15,7
Værdiregulering ultimo		-2.365,6	-17,9	-2.383,5	-2.392,6
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.188,5	41,4	2.229,9	2.161,7
Afkastprocent					
Kontorejendomme og andre ejendomme		3,4	-	-	3,5
Boligejendomme		2,6	-	-	2,3
Alle ejendomme		3,3	-	-	3,4

Noter

Note

12 Investeringsejendomme (fortsat)

mio. kr.	Investerings- ejendomme
Beliggenhed	
København	1.586,8
Aarhus	177,5
Odense	44,6
Øvrige Sjælland	73,7
Øvrige Jylland	154,6
Øvrige Fyn	150,3
Grønland	1,0
I alt	2.188,5

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 89,9 mio. kr. [2020: 83,4 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 37,1 mio. kr. [2020: 37,5 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2020: 0 mio. kr.].

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

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

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

Noter

Note

12 Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast - dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af dagsværdi, mio. kr.	Alternative afkast
-1,00%	3.128,3	939,8	2,33%
-0,50%	2.575,3	386,8	2,83%
-0,25%	2.366,2	177,7	3,08%
0,00%	2.188,5	-	3,33%
0,25%	2.035,6	-152,9	3,58%
0,50%	1.902,7	-285,8	3,83%
1,00%	1.682,9	-505,6	4,33%

Hvis afkastkravet ændres +0,50%, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -285,8 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50%, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 386,8 mio. kr.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af dagsværdi, mio. kr.	Påvirkning af nettoleje, mio. kr.	Nettoleje mio. kr.
-15,00%	1.724,6	-463,9	-15,4	57,4
-10,00%	1.879,2	-309,3	-10,3	62,5
-5,00%	2.033,9	-154,6	-5,1	67,7
0,00%	2.188,5	-	-	72,8
5,00%	2.343,1	154,6	5,1	77,9
10,00%	2.497,8	309,3	10,3	83,1
15,00%	2.652,4	463,9	15,4	88,2

Hvis nettolejen ændres -10,00%, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -309,3 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00% vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +309,3 mio. kr.

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

Note

13 Udlån til joint 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 2021 udgør 0 mio. kr. (2020: 0 mio. kr.).

Note	mio. kr.	2021	2020
15 Andre kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg af investeringsaktiver		7,1	0,0
Handler under afvikling		3,0	1,4
Tilgodehavende renter		18,3	30,2
Forudbetalte udgifter		5,7	4,5
Øvrige aktiver		46,4	76,5
I alt		80,5	112,6

Note	mio. kr.	2021	2020
16 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		3.386,0	2.585,4
Fixed Income Non-Investment Grade		3.395,6	3.260,7
Equities		10.100,8	9.730,8
Private Equity		7.541,5	6.042,2
Alternative Investments		1.058,0	1.048,6
Real Estate		1.602,7	998,3
Mission Related Investments		488,0	48,3
I alt værdipapirer		27.572,6	23.714,3

Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 130,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021. Realdania har stillet 92,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021.

Note	mio. kr.	2021	2020
17 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		11,7	2,0
Leverandører		7,1	26,0
Øvrige forpligtelser		118,9	166,6
I alt		137,7	194,6

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 risikofaktorenes samvariation.

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

I Realdanias VaR-model benyttes en tidshorisont på et år og en sandsynlighed på 95%. Pr. den 31. december 2021 er Realdanias samlede markedsrisiko (VaR) estimeret til 5,3 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 95% sandsynlighed ikke vil overstige 5,3 mia. kr., hvilket svarer til 19,0% af investeringsaktiverne.

VaR blev pr. den 31. december 2020 estimeret til 5,0 mia. kr. [20,5%].

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.	2021						2020					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Aktivklasser												
Money Market	45,8	197,5	47,1	1,6	2,1	294,1	-18,0	170,3	50,9	1,9	1,1	206,2
Fixed Income Investment Grade	1.632,3	1.887,4	-	-	-57,1	3.462,6	1.051,8	1.627,8	0,0	0,0	0,0	2.679,6
Fixed Income Non-Investment Grade	669,9	1.557,9	1.199,9	-0,5	-42,8	3.384,4	674,8	1.950,5	684,4	0,0	0,0	3.309,7
Equities	408,2	1.557,2	6.064,0	532,1	1.694,1	10.255,6	299,8	1.577,3	5.714,9	579,0	1.862,8	10.033,8
Private Equity	403,7	874,6	4.247,0	377,7	1.558,6	7.461,6	453,2	1.007,5	3.003,9	331,3	1.354,1	6.150,0
Alternative Investments	-	392,2	749,9	0,2	-11,2	1.131,1	0,0	496,1	572,4	0,7	0,0	1.069,2
Real Estate	1,7	571,2	835,3	105,2	-12,8	1.500,6	0,0	403,2	512,7	105,3	0,0	1.021,2
Mission Related Investments	23,3	149,9	230,6	16,3	68,6	488,7	0,0	48,3	0,0	0,0	0,0	48,3
Investeringsaktiver i alt	3.184,9	7.187,9	13.373,8	1.032,6	3.199,5	27.978,7	2.461,6	7.281,0	10.539,2	1.018,2	3.218,0	24.518,0

Ultimo 2021 var 98% af USD-positionen og 100% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 47% af positionen i øvrige valutaer afdækket.

Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2021						2020					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	11,4	25,7	47,8	3,7	11,4	100,0	10,0	29,7	43,0	4,2	13,1	100,0
Efter valutaafdækning	21,1	72,0	0,8	0,0	6,1	100,0	14,0	71,9	0,7	4,2	9,2	100,0

Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2021					2020				
	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	+/-100,7	+/-23,4	+/-0,5	+/-170,0	0	+/-88,1	+/-17,5	+/-101,8	+/-225,3

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.

	2021		2020	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver*	5.306,1	19,0	5.031,7	20,5

* 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	2021		2020	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Fixed Income Investment Grade	115,5	3,3	116,8	4,4
Fixed Income Non-Investment Grade	371,3	11,0	433,0	13,1

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	2021		2020	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Equities	2.074,4	20,2	2.504,5	25,0
Private Equity	3.105,1	41,6	2.488,9	40,5

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	2021		2020	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Real Estate	227,1	15,1	154,9	15,2
Alternative Investments	56,1	5,0	58,9	5,5
Mission Related Investments	107,1	21,9	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 3.384,4 mio. kr. pr. den 31. december 2021 svarende til 12,1% af de samlede investeringsaktiver [2020: 3.309,7 mio. kr.].

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021 udgør -234,5 mio. kr. [2020: 384,7 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 2021 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.	2021				2020			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Aktivklasser								
Money Market	294,1	0,0	0,0	294,1	206,2	0,0	0,0	206,2
Fixed Income								
Investment Grade	3.462,6	0,0	0,0	3.462,6	2.679,6	0,0	0,0	2.679,6
Fixed Income Non-Investment Grade	3.426,5	-42,1	0,0	3.384,4	3.290,7	19,0	0,0	3.309,7
Equities	10.339,8	-84,2	0,0	10.255,6	9.819,3	214,5	0,0	10.033,8
Private Equity	0,0	-79,9	7.541,5	7.461,6	0,0	107,9	6.042,1	6.150,0
Alternative Investments	0,0	1.046,8	84,3	1.131,1	0,0	973,3	95,9	1.069,2
Real Estate	0,0	-17,8	1.518,4	1.500,6	0,0	22,8	998,4	1.021,2
Mission Related Investments	331,0	0,8	156,9	488,7	0,0	0,0	48,3	48,3
Investeringsaktiver	17.854,0	823,6	9.301,1	27.978,7	15.995,8	1.337,5	7.184,7	24.518,0
Investeringsejendomme	0,0	0,0	2.188,5	2.188,5	0,0	0,0	2.099,3	2.099,3
Investeringsaktiver i alt*	17.854,0	823,6	11.489,6	30.167,2	15.995,8	1.337,5	9.284,0	26.617,3

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 276,1 mio. kr. [2020: 13,5 mio. kr.] i niveau 2.

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

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

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

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

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

mio. kr.	2021	2020
Regnskabsmæssig værdi primo	7.184,7	6.223,3
Tilgang	1.651,6	1.251,5
Afgang	-1.265,6	-588,0
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret (kursreguleringer)	-624,3	-168,7
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret (kursreguleringer)	2.354,7	466,6
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.301,1	7.184,7

Kategorier af finansielle instrumenter

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

mio. kr.	2021	2020
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	27.590,2	23.723,2
Afledte finansielle instrumenter (aktiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	102,1	398,2
Udlån og tilgodehavender der måles til amortiseret kostpris	862,3	1.036,0
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	-4.330,8	-4.041,9
Afledte finansielle instrumenter (passiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-277,1	-13,5
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-11,7	-2,0

Noter

Note

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 4.331 mio. kr. (2020: 4.228 mio. kr.). Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 130,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021. Realdania har stillet 92,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021.

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 2021.

Note

22 Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2021, er udsendt.

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



Årsregnskab

1. januar - 31. december 2021
[modervirksomheden]

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2021	2020
3	Finansielle indtægter	2.025,0	906,4
4	Finansielle udgifter	-24,6	-33,2
5	Kursreguleringer	2.085,9	1.195,3
	Resultat af finansielle poster	4.086,3	2.068,5
6	Udgifter til personale og administration	-112,8	-107,5
7,8	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-15,2	-14,7
9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	721,8	85,0
10	Resultat af kapitalandele i joint ventures	7,3	1,7
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	4.687,4	2.033,0
	Medlemsaktiviteter	-23,3	-21,2
	Resultat før uddelinger og skat	4.664,1	2.011,8
11	Uddelinger	-1.024,9	-598,5
	Resultat før skat	3.639,2	1.413,3
12	Skat	-549,9	-349,7
	Årets resultat	3.089,3	1.063,6
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	3.089,3	1.063,6
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	19,7	31,5
	Anden totalindkomst i alt	19,7	31,5
	Totalindkomst i alt	3.109,0	1.095,1

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2021	2020
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	14,3	15,5
8	Leasingaktiv (domicilejendom)	112,5	111,6
Materielle aktiver i alt		126,8	127,1
Andre langfristede aktiver			
13	Andre langfristede aktiver	1.310,2	1.045,4
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.828,5	4.312,0
10	Kapitalandele i joint ventures	150,6	143,3
14	Udlån til joint venture	65,7	65,0
Andre langfristede aktiver i alt		6.355,0	5.565,7
Langfristede aktiver i alt		6.481,8	5.692,8
Kortfristede aktiver			
15	Andre kortfristede aktiver	26,2	35,5
16	Værdipapirer	24.913,1	21.916,8
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	102,1	398,2
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	612,4	657,1
Kortfristede aktiver i alt		25.653,8	23.007,6
AKTIVER I ALT		32.135,6	28.700,4
PASSIVER			
Egenkapital			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	22.148,5	19.039,5
Egenkapital i alt		27.393,5	24.284,5
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.150,6	2.920,1
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	101,8	101,4
12	Udskudt skat	17,0	10,7
Langfristede forpligtelser i alt		3.269,4	3.032,2
Kortfristede forpligtelser			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.016,1	935,2
12	Skyldig skat	134,8	152,8
	Gæld til kreditinstitutter	0,0	240,4
17	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	10,7	10,2
18	Andre kortfristede forpligtelser	34,0	31,6
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	277,1	13,5
Kortfristede forpligtelser i alt		1.472,7	1.383,7
Forpligtelser i alt		4.742,1	4.415,9
PASSIVER I ALT		32.135,6	28.700,4

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2020	5.245,0	17.944,4	23.189,4
Totalindkomst i 2020			
Årets resultat	0,0	1.063,6	1.063,6
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	31,5	31,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.095,1	1.095,1
Egenkapital pr. den 31. december 2020	5.245,0	19.039,5	24.284,5

Totalindkomst i 2021			
Årets resultat	0,0	3.089,3	3.089,3
Anden totalindkomst			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	19,7	19,7
Anden totalindkomst i alt	0,0	19,7	19,7
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	3.109,0	3.109,0
Egenkapital pr. den 31. december 2021	5.245,0	22.148,5	27.393,5

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2021	2020
Modtagne finansielle indtægter	2.036,2	914,5
Udbetalte finansielle udgifter	-24,1	-32,3
Køb og salg af værdipapirer	-606,5	281,2
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	-240,4	240,4
Udbetalinger til personale og administration	-133,8	-112,4
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-23,3	-21,2
Udbetalte uddelinger	-713,5	-636,1
Betalt skat	-561,6	-259,9
Pengestrømme fra primær aktivitet	-267,0	374,2
Køb og salg af materielle aktiver	-2,7	-5,4
Modtaget udbytte	225,0	0,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	222,3	-5,4
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-44,7	368,8
Likvider primo	657,1	288,3
Likvider ultimo	612,4	657,1

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 imødegørelse 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 leasingydelsestilbage diskonteret 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 leasingydelser 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 selskabskat 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 regnskabsaflægningen 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.	2021	2020
3	Finansielle indtægter		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.926,6	786,4
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	44,6	37,4
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	26,1	61,3
	Renteindtægter, kreditinstitutter	1,2	2,2
	Renteindtægter, mellemregning tilknyttede virksomheder	17,6	17,0
	Øvrige renteindtægter	8,9	2,1
	I alt	2.025,0	906,4
	Udbytte og udlodninger		
	Fixed Income Non-Investment Grade	84,5	219,3
	Equities	132,2	225,6
	Private Equity	1.412,0	241,0
	Alternative Investments	136,2	71,4
	Real Estate	161,7	29,1
	I alt	1.926,6	786,4

Note	mio. kr.	2021	2020
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,2	-0,2
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-20,3	-21,6
	Øvrige renteudgifter	-4,1	-11,4
	I alt	-24,6	-33,2

Note	mio. kr.	2021	2020
5	Kursreguleringer		
	Money Market	-3,1	-5,1
	Fixed Income Investment Grade	-100,8	81,9
	Fixed Income Non-Investment Grade	107,9	-199,4
	Equities	1.320,7	957,4
	Private Equity	748,3	502,9
	Alternative Investments	-55,9	-152,4
	Real Estate	35,0	10,0
	Mission Related Investments	33,8	0,0
	I alt	2.085,9	1.195,3

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-72,5	-68,4
Administrationsudgifter		-40,3	-39,1
I alt		-112,8	-107,5
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-88,6	-84,9
Pension		-11,0	-10,3
Sociale udgifter		-0,8	-0,7
I alt		-100,4	-95,9
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,7	5,9
Heraf indeholdt i uddelinger*		22,2	21,6
Personaleudgifter i alt		-72,5	-68,4
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,5	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,8	-10,5
I alt		-17,4	-17,3
For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabet note 6.			
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		106	100
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-8	-8
Heraf indeholdt i uddelinger*		-29	-28
I alt		69	64

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

mio. kr.	2021			2020		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer:						
Lovpligtig revision	-0,9	-0,9	-1,8	-0,8	-0,8	-1,6
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmaessig rådgivning	-1,9	-0,3	-2,2	-1,7	-0,2	-1,9
Andre ydelser	-0,1	-0,1	-0,2	-3,7	-1,9	-5,6
I alt	-2,9	-1,3	-4,2	-6,2	-2,9	-9,1

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
7	Driftsmateriel og inventar m.v.		
	Kostpris primo	70,6	65,2
	Korrektion til primo	0,0	0,5
	Årets tilgang	2,8	5,6
	Årets afgang	-0,9	-0,7
	Kostpris ultimo	72,5	70,6
	Af- og nedskrivninger primo	-55,1	-51,5
	Korrektion til primo	0,0	-0,5
	Afskrivninger, afhændede aktiver	0,8	0,6
	Årets af- og nedskrivninger	-3,9	-3,7
	Af- og nedskrivninger ultimo	-58,2	-55,1
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	14,3	15,5
	Af- og nedskrivninger		
	Årets af- og nedskrivninger	-3,9	-3,7
	Gevinst/tab på afhændede aktiver	0,0	0,1
	I alt	-3,9	-3,6

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

Note	mio. kr.	2021	2020
8	Leasingaktiv (domicilejendom)		
	Kostpris primo	108,1	108,1
	Årets tilgang	0,0	0,0
	Kostpris ultimo	108,1	108,1
	Værdiregulering primo	25,4	13,3
	Årets værdiregulering [genberegning af leasingforpligtelse]	12,2	12,1
	Værdiregulering ultimo	37,6	25,4
	Afskrivninger primo	-21,9	-10,8
	Årets afskrivning	-11,3	-11,1
	Afskrivninger ultimo	-33,2	-21,9
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	112,5	111,6
	Årets afskrivninger	-11,3	-11,1

Domicilejendommen er indregnet som leasingaktiv på grundlag af huslejeaftale.

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris primo		3.783,8	3.214,0
Årets tilgang		0,0	569,8
Modtaget udbytte		-225,0	0,0
Kostpris ultimo		3.558,8	3.783,8
Værdireguleringer primo		528,2	411,7
Årets resultat		721,8	86,6
Tilbageførsel af intern koncernavance		0,0	-1,6
Værdiregulering af domicilejendom (indgår i totalindkomst)		19,7	31,5
Værdiregulering ultimo		1.269,7	528,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo		4.828,5	4.312,0

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 2021	Resultat 2021
Videncentret Bolius A/S	12,1	-3,7
Realdania By & Byg A/S	3.468,8	148,0
Realdania Invest ApS	1.349,2	597,2
Tilbageførsel af intern koncernavance	-1,6	0,0
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom	0,0	-19,7
I alt	4.828,5	721,8

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2021	Ejerandel i 2020
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.	2021	2020
10 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		325,2	325,2
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-181,9	-183,6
Årets resultat		7,3	1,7
Værdireguleringer ultimo		-174,6	-181,9
Regnskabsmæssig værdi ultimo		150,6	143,3

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 2021	Andel af resultat 2021
Arena CPHX P/S	150,3	7,3
Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
I alt	150,6	7,3

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2021	Ejerandel i 2020
Arena CPHX P/S	København	50	50
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	50

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
11 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
Årets bevilgede uddelinger		1.035,8	939,3
Bortfald af tidligere års bevillinger		-10,9	-340,8
I alt driftsført i året		1.024,9	598,5
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.855,3	3.894,5
Årets bevillinger, driftsført		1.024,9	598,5
Udbetalt i året		-713,5	-637,7
Saldo ultimo		4.166,7	3.855,3

Af den samlede forpligtelse forventes 1.016,1 mio. kr. udbetalt inden for et år og 644,9 mio. kr. efter fem år.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder renovering og opførelse af investeringsejendomme, driftsføres uddelingselementet på bevillingstidspunktet (udgifter der 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 2021 udgør investeringselementet 460,1 mio. kr. [2020: 438,5 mio. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
12 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-510,8	-315,4
Regulering af udskudt skat		-5,8	-23,9
Skat vedrørende tidligere år		-33,3	-10,4
I alt		-549,9	-349,7
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures (ikke skattepligtigt)		-0,8%	-1,5%
Ikke skattepligtige indtægter		-14,2%	-6,8%
Ikke fradragberettigede udgifter		7,2%	10,3%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		0,9%	0,7%
Effektiv skatteprocent		15,1%	24,7%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		-10,7	18,8
Udskudt skat vedrørende tidligere år		-0,5	-5,6
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-5,8	-23,9
Udskudt skat ultimo		-17,0	-10,7
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		0,2	0,2
Kapitalandele i joint ventures		0,5	6,9
Kortfristede aktiver		-17,7	-17,8
Skattemæssige underskud		0,0	0,0
I alt		-17,0	-10,7
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-152,8	-92,5
Skat vedrørende tidligere år		-32,8	-4,8
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-510,8	-315,4
Betalt skat i året		561,6	259,9
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-134,8	-152,8

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.	2021	2020
15 Andre kortfristede aktiver			
Handler under afvikling		3,0	1,4
Tilgodehavende renter		18,3	30,2
Forudbetalte udgifter		4,7	3,4
Øvrige aktiver		0,2	0,5
I alt		26,2	35,5

Note	mio. kr.	2021	2020
16 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		3.385,9	2.585,4
Fixed Income Non-Investment Grade		3.395,6	3.260,7
Equities		8.672,4	8.765,3
Private Equity		6.808,8	5.468,0
Alternative Investments		946,2	952,1
Real Estate		1.320,4	885,3
Mission Related Investments		383,8	0,0
I alt værdipapirer		24.913,1	21.916,8

Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 130,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021. Realdania har stillet 92,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021.

Note	mio. kr.	2021	2020
17 Leasingforpligtelser (domicilejendom)			
Forfalder inden for 1 år		10,7	10,5
Forfalder inden for 1-5 år		45,3	44,3
Forfalder efter 5 år		56,5	56,8
I alt		112,5	111,6

Leasingforpligtelser udgøres af leje af domicilejendom.

Noter

Note	mio. kr.	2021	2020
18 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		11,7	2,0
Leverandører		4,2	3,2
Øvrige forpligtelser		18,1	26,4
I alt		34,0	31,6

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 3.892 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet [2020: 3.866 mio. kr.].

Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 130,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021. Realdania har stillet 92,3 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2021.

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som administrationsselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 126,1 mio. kr. pr. den 31. december 2021 [2020: 123,9 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.	2021	2020
Videncentret Bolius A/S		
Uddelinger	48,9	47,1
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	6,2	5,6
Fakturering af Magasinet Bolius	6,4	5,9
Realdania By & Byg-koncernen		
Uddelinger	35,6	18,9
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	4,2	4,2
Betalt leje vedr. domicilejendom	10,5	10,2
Modtaget udbytte	225,0	0,0
Realdania Invest ApS		
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	0,2	0,2
Kapitaltilskud	0,0	569,8
Forrentning mellemregning	17,6	17,0
Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint venture:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	37,2	69,3
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber – se note 13	1.310,2	1.045,4
Tilgodehavende hos joint venture	65,7	65,0

Noter

Note

22 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2021.

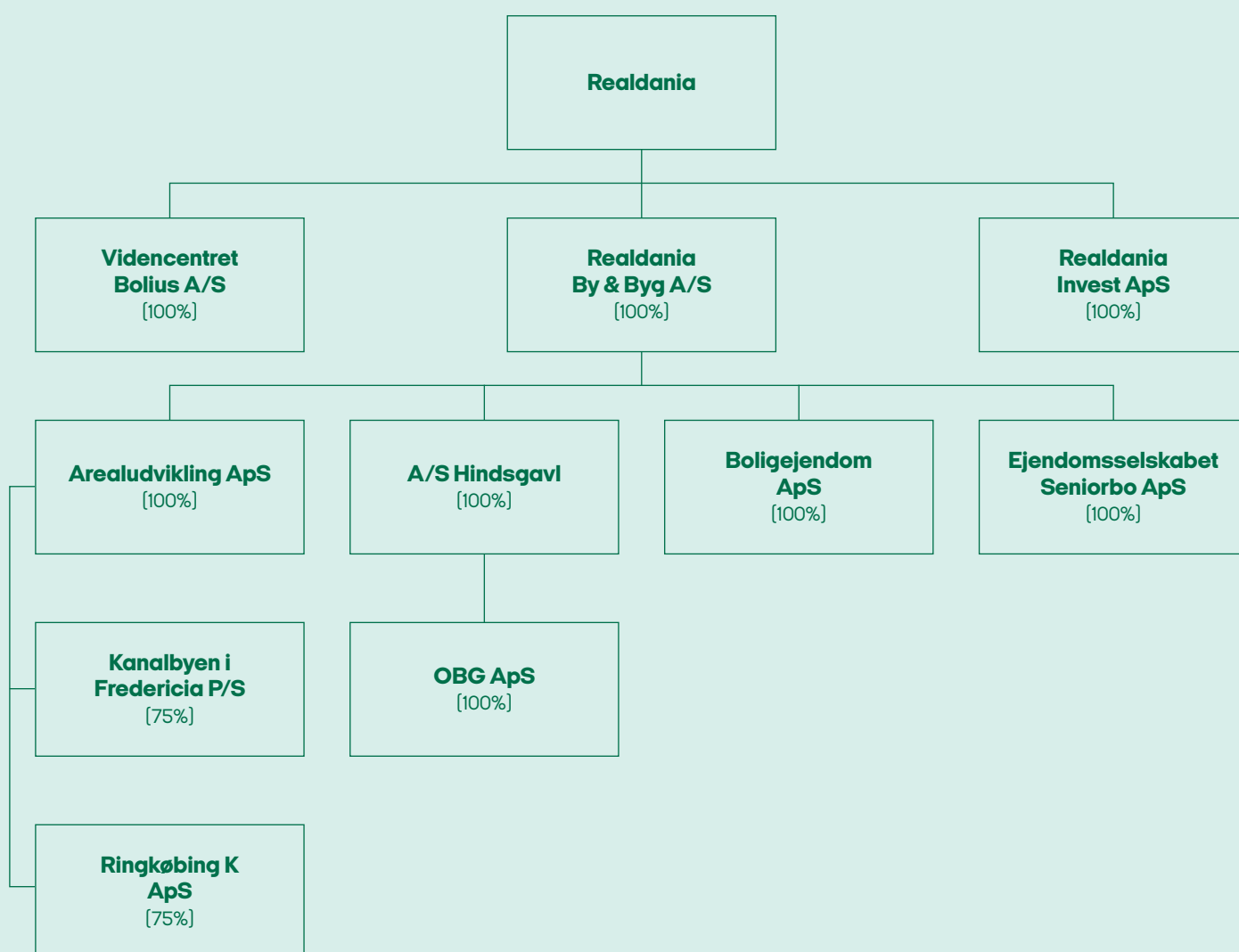
Note

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 2021 [virksomheder hvor Realdania har bestemmende indflydelse].



Ledelses- hverv

2

1

Bestyrelsen

Lars Krarup, bestyrelsesformand

Kompetenceprofil

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

Herudover bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser, herunder formand for 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: Forhenværende borgmester

Ansættelsessted: Tidl. Herning Kommune

Født: 1972

Uddannelse: Slagter

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania [bestyrelsesformand] og medlem af bestyrelsen for KommuneKredit [formand] og Team Danmark [formand].

Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for byudvikling i 2006. Senest genvalgt i Valggruppen for område 7 i 2021 [udskudt valgmode for 2020]. Valgperioden udløber i 2024.

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

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

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

Overblik

Navn: Majken Schultz, Charlottenlund

Titel: Professor, 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 [næstformand] og medlem af bestyrelsen i Carlsbergfondet [formand] og Carlsberg A/S [næstformand].

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. Næstformand fra 2020.

Ikke uafhængig.

Palle Adamsen

Kompetenceprofil

Palle Adamsen er adm. direktør i Lejberbo 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, København SV

Titel: Adm. direktør

Ansættelsessted: Lejberbo

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] og 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 Vestforsyning [formand].

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

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

Overblik

Navn: Pernille Rüzsch Bloch, Holstebro

Titel: Partner, advokat [H]

Ansættelsessted: Advokaterne Nupark

Født: 1962

Uddannelse: Cand.jur.

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Holstebro Grundejerforening [formand], Operaen i Midten [formand], Vestforsyning A/S [formand], Vestforsyning Erhverv A/S [formand], Vestforsyning Belysning A/S [formand], Vestforsyning Service A/S [formand], Vestforsyning Vind A/S [formand], Multiforsyning A/S [formand], L-NET A/S [formand], Vestforsyning Vand A/S [formand], Vestforsyning Spildevand A/S [formand], Vestforsyning Varme A/S [formand], MEC Holding A/S [formand], MEC - BioHeat&Power A/S [formand], MEC - BioGas A/S [formand] og MEC - Varmetransmission A/S [formand]. Medlem af Holstebro Byråd.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 7 i 2001. Senest genvalgt i 2021 [udskudt valgmode for 2020]. Valgperioden udløber i 2024.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2017. Senest genvalgt i 2018. 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 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.

Ikke uafhængig.

Mette Kynne Frandsen

Kompetenceprofil

Mette Kynne Frandsen er Managing Director i Henning Larsen Architects og har tidligere været formand for DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder og næstformand for bestyrelsen for Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering.

I bestyrelsen bidrager Mette Kynne Frandsen med særlig ekspertise og særligt relevante kompetencer inden for områderne ledelse og det byggede miljø.

Derudover bidrager Mette Kynne Frandsen med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt kommunikation.

Overblik

Navn: Mette Kynne Frandsen, Frederiksberg

Titel: 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), Investeringsforeningen Maj Invest og CHART Art Foundation. Medlem af DTU's Aftagerpanel.

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 direktions- og bestyrelsesniveau med ledelse af aktiviteter inden for områderne finansiering, investering, teknologi samt forretningsudvikling og virksomhedsledelse i globale virksomheder samt formueforvaltning og fondsledelse m.m. fra fondsverdenen.

Per Egebæk Have har tidligere fungeret som CFO i Danfoss og som Vice President for Finance og Logistics i Xerox Danmark.

I bestyrelsen bidrager Per Egebæk Have med særlig ekspertise og erfaring inden for områdene 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 og medlem af bestyrelsen i Sønderborg Lufthavn (formand), LINAK Fonden (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. Medlem af repræsentantskabet for Sydbank A/S.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for område 4 i 2015.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2020.

Valgperioden udløber i 2024.

Uafhængig.

Lars Hvidtfeldt

Kompetenceprofil

Lars Hvidtfeldt er godsejer på Gl. Kirstineberg Gods og arbejdende bestyrelsesformand i Kirstineberg A/S, hvor han driver virksomhed inden for landbrug, planteskole, fødevarer, skovdrift m.m.

Lars Hvidtfeldt har mange års erfaringer og en baggrund som tidligere viceformand i Landbrug & Fødevarer og som bestyrelsesmedlem i en række virksomheder og organisationer inden for industri, landbrug, fødevarer og skovdrift.

I bestyrelsen bidrager Lars Hvidtfeldt med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer

inden for områderne strategi- og organisationsudviklingsmæssige kompetencer og foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Lars Hvidtfeldt med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelsesmæssige kompetencer fra bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, kommunikation og vidensledelse.

Overblik

Navn: Lars Hvidtfeldt, Nykøbing F

Titel: Godsejer, direktør

Ansættelsessted: Kirstineberg A/S, GL. Kirstineberg

Gods, Nykøbing F

Født: 1966

Uddannelse: Cand.agro.

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Kirstineberg A/S (formand), Danish Quinoa Group F.M.B.A. (formand), Lolland-Falster Folketidende A/S (formand), SEGES Innovation Fonden (formand) og Regeringens Klimaskov-Fond. Medlem af repræsentantskabet i Hedeselskabet.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Valggruppen for landbrug i 2007.

Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2021.

Valgperioden udløber i 2025.

Uafhængig.

Kristine Leth Juul

Kompetenceprofil

Kristine Leth Juul er prorektor ved Arkitektskolen Aarhus og bestyrelsesmedlem i Akademisk Arkitektforening samt medlem af repræsentantskabet i Statens Kunstfond.

Kristine Leth Juul har i hele sit virke arbejdet som arkitekt, landskabsarkitekt og direktør og som projektleder på store bygge- og anlægsprojekter.

Kristine Leth Juul har tidligere fungeret som arkitekt på Kristine Jensens tegnestue, hos Årstederne Arkitekter og som adm. direktør og partner i arkitektvirksomheden Møller & Grønborg, nu Lytt Architecture.

I bestyrelsen bidrager Kristine Leth Juul med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for det byggede miljø.

Derudover bidrager Kristine Leth Juul med omfattende erfaringer og kompetencer inden for vidensledelse og foreningsmæssige kompetencer.

Overblik

Navn: Kristine Leth Juul, Aarhus

Titel: Prorektor, arkitekt MAA/MDL

Ansættelsessted: Arkitektskolen Aarhus

Født: 1972

Uddannelse: Cand.arch.

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Akademisk Arkitektforening. Medlem af repræsentantskabet i Statens Kunstfond.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Særlige Interesseorganisationer i 2019. Sagkyndigt medlem i 2021. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2021.

Valgperioden udløber i 2025.

Uafhængig.

Niels-Ulrik Mousten

Kompetenceprofil

Niels-Ulrik Mousten er direktør i Netsuom ApS

Niels-Ulrik Mousten er desuden bestyrelsesmedlem og -formand i en lang række bestyrelser inden for den

finansielle sektor, herunder PFA Pension og Nykredit Invest, og han er medlem af investeringskomitéen i Carlsbergfondet. Han er desuden bestyrelses-/ investeringskomitémedlem i en række family offices.

I bestyrelsen bidrager Niels-Ulrik Mousten med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelseskompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt investerings- og finanskompetencer.

Derudover bidrager Niels-Ulrik Mousten med omfattende erfaringer og kompetencer inden for området forretningsmæssige kompetencer.

Overblik

Navn: Niels-Ulrik Mousten, København S

Titel: Direktør og professionelt bestyrelsesmedlem

Ansættelsessted: Netsuom ApS

Født: 1963

Uddannelse: Cand.merc. fra CBS, Chartered Financial Analyst (CFA), ledelsesuddannelser fra INSEAD og Wharton Business School (University of Pennsylvania) samt bestyrelsesuddannelser fra CBS Executive og INSEAD

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Accunia Fondsmæglerselskab, ACM Forvaltning A/S, Advanced Cooling, Advanced Cooling Investment, AidanN, CABA Capital (formand), Kapitalforeningen Carlsbergfondet, Mercurius International (formand), Northern Horizon Capital, Nykredit Invest (Investeringsforeningen Nykredit Invest, Investeringsforeningen Nykredit Invest Balance, Investeringsforeningen Nykredit Invest Engros, Kapitalforeningen Nykredit Invest Engros og Placeringsforeningen Nykredit Invest; formand), PFA Holding, PFA Pension, Sleipners (formand), Sleipner Invest (formand), Missing Link ApS, Teal ApS og Wide Invest. Medlem af investeringskomitéen i Carlsbergfondet og Hosta Family Office.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2021. Valgperioden udløber i 2023.

Uafhængig.

Gunde Odgaard

Kompetenceprofil

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

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.

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.
Sport One Danmark

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 UIA 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



