

# Realdania Årsrapport 2023



Livskvalitet gennem det byggede miljø

2023

## Virksomhedsoplysninger

### Realdania

Jarmers Plads 2  
1551 København V

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

### Bestyrelse:

Lars Krarup  
Formand

Kristine Leth Juul  
Næstforkvinde

Palle Adamsen  
Pernille Rüz Bloch  
Per Feldthaus  
Christina Holberg Fenger  
Mette Kynne Frandsen  
Per Egebæk Have  
Lars Hvidtfeldt  
Niels-Ulrik Mousten  
Gunde Odgaard

### Direktion:

Jesper Nygård  
Adm. direktør  
CEO

Nina Kovsted Helk  
Filantropidirektør  
CPO

Kenneth Lillelund Winther  
Investeringsdirektør  
CIO

### Ledende medarbejder:

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 revisorers revisionspåtegning .....	10

## Beretning 1. januar - 31. december 2023

Hovedtal for koncernen .....	14
Nøgletal for koncernen .....	15
Resumé .....	16
Begivenheder efter balancedagen .....	19
Forventninger til 2024 .....	19
Koncernoversigt .....	20
Investering .....	22
Governance, medlemmer og forening .....	27
Formidling og presse .....	31
Filantropi .....	32
Risici og risikostyring .....	43
Samfundsansvar .....	45
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn .....	56
Politik for dataetik .....	57

## Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2023

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 (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. Omkring 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 185.000 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: **at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.**

## Realdanias formålsparagraf

Realdanias formålsbestemmelse fremgår af vedtægternes § 2:

- at støtte almenyttige 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 processer – f.eks. byggeri, arkitektur, landskabsarkitektur, restaurering, byudvikling og fysisk planlægning.

Realdania støtter projekter, hvor det byggede miljø spiller en rolle, kan gøre en positiv forskel og dermed skabe øget livskvalitet. Foreningen understøtter og har fokus på, hvordan det byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv.

Realdania er en almenyttig og almenvælgørende forening, og vi 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 (IFRS Accounting 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 i bestyrelsens arbejde med strategierne. 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.

I løbet af den syvårige strategiperiode foretager bestyrelsen løbende evalueringsnedslag i form af målrettede analyser af udvalgte delelementer af strategierne. Derudover bliver strategierne evalueret i deres helhed i løbet af den sidste del af den syvårige cyklus ved ekstern bistand, således at erfaringerne herfra kan indgå i udvikling af strategierne for den efterfølgende syvårige strategiperiode. Bestyrelsen genbesøger og revurderer årligt strategierne og de indarbejdede mandater til direktionen som en fast del af bestyrelsens årshjul. Den gældende investeringsstrategi dækker perioden 2020-2026. Foreningsstrategien dækker perioden 2021-2028 (udvidet med et ekstra år, herefter vil foreningsstrategien være syvårig). Den gældende filantropi-strategi dækker perioden 2018-2024.

## Vores filantropiske tilgang

Filantropistategi 2018-2024 indeholder seks filantropiske mål. De seks mål sætter rammen for de dagsordener og områder, hvor vi gennem vores filantropiske aktiviteter ønsker at fremme en positiv udvikling. De seks filantropiske mål vises i figur 21. Målsætningen med filantropistategien er – i samarbejde 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. Det kan være bredere landsdækkende indsatser, der udspringer af en større satsning fra Realdanias side, eller enkeltstående projekter, der udspringer af et lokalt engagement og initiativ.

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

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

## Vi samarbejder og deler viden

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

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

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

## Hvor kommer pengene fra?

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

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 23,1 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabs-skat har betalt 5,7 mia. kr.

Realdanias andel af egenkapitalen udgør 26,4 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.



## Realdanias rødder

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

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



# Påtegninger

The background features two large, faint, overlapping numbers. On the left is a large number '2' in a light gray color, and on the right is a large number '3' in a slightly darker gray color. The numbers are semi-transparent and overlap each other and the text.





# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Realdania.

Årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2023 samt af resultatet af

koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 23. februar 2024

## Direktion

Jesper Nygård  
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk  
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther  
Investeringsdirektør, CIO

## Bestyrelse

Lars Krarup  
Formand

Kristine Leth Juul  
Næstforkvinde

Palle Adamsen

Pernille Rüz Bloch

Per Feldthaus

Christina Holberg Fenger

Mette Kynne Frandsen

Per Egebæk Have

Lars Hvidtfeldt

Niels-Ulrik Moustén

Gunde Odgaard

# De uafhængige revisorers revisionspåtegning

## Til repræsentantskabet i Realdania

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting 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 2023 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 IFRS Accounting 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 tilside-sættelse 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 23. februar 2024

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Bender  
Statsautoriseret revisor  
mne21332

Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
mne21328



# Beretning

1. januar - 31. december 2023

# Hovedtal for koncernen

Figur 1

Hovedtal, mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Resultat af finansielle poster	2.009	-1.701	4.714	2.081	2.941
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	1.862	-1.729	4.678	1.993	2.900
Medlemsaktiviteter	-30	-28	-23	-21	-26
Årets bevilgede uddelinger	-756	-1.148	-1.036	-940	-1.291
Bortfald vedrørende tidligere års uddelinger	34	553	11	341	54
Skat	-316	566	-546	-313	-415
Årets resultat	794	-1.786	3.084	1.060	1.222
<b>Realdanias andel af årets resultat</b>	<b>796</b>	<b>-1.786</b>	<b>3.086</b>	<b>1.061</b>	<b>1.224</b>
<b>Balance</b>					
Langfristede aktiver	3.753	4.192	3.314	3.283	3.189
Kortfristede aktiver	27.399	25.808	28.954	25.548	24.386
<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.152</b>	<b>30.000</b>	<b>32.268</b>	<b>28.831</b>	<b>27.575</b>
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshænlæggelser	21.130	20.382	22.149	19.040	17.944
<b>Realdanias andel af egenkapital</b>	<b>26.375</b>	<b>25.627</b>	<b>27.394</b>	<b>24.285</b>	<b>23.189</b>
Minoritetsinteresser	121	124	123	125	126
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.496</b>	<b>25.751</b>	<b>27.517</b>	<b>24.410</b>	<b>23.315</b>
Langfristede forpligtelser	3.197	3.089	3.199	2.957	3.045
Kortfristede forpligtelser	1.459	1.160	1.552	1.464	1.215
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>4.656</b>	<b>4.249</b>	<b>4.751</b>	<b>4.421</b>	<b>4.260</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.152</b>	<b>30.000</b>	<b>32.268</b>	<b>28.831</b>	<b>27.575</b>
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra primær aktivitet	470	-287	-218	498	-68
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-47	-27	84	-46	-11
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>423</b>	<b>-314</b>	<b>-134</b>	<b>452</b>	<b>-79</b>

# Nøgletal for koncernen

Figur 2

Nøgletal, mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019	5 års gns.
<b>Investering</b>						
Investeringsformue pr. den 31.12	26.655	25.062	27.979	24.518	23.494	25.542
Investeringsafkast	2.163	-1.821	4.684	2.045	2.894	1.993
Investeringsafkast [%]*	8,8	-6,6	19,4	9,1	13,7	8,9
Investeringsformuens markedsrisiko (mio. kr.)**	5.761	5.376	5.306	5.032	4.228	5.141
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	21,6	21,5	19,0	20,5	18,0	20,1
<b>Governance, medlemmer og forening</b>						
Antal medlemmer i alt pr. den 31.12	184.380	179.359	175.013	169.632	164.346	174.546
Antal nye medlemmer (brutto)	10.541	10.412	11.579	10.633	12.797	11.192
<b>Filantropi</b>						
<b>Aktivitet (omfang)</b>						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	22.472	23.640	26.515	25.923	25.659	24.842
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	8.830	9.177	12.177	11.562	11.409	10.631
<b>Skalering</b>						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,54	2,58	2,18	2,24	2,25	2,36
<b>Bevillingsandel</b>						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]***	2,9	2,4	4,1	2,7	5,6	3,5

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

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

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

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

Udviklingen i nøgletallene er beskrevet i afsnittene Investering, Governance, medlemmer og forening samt Filantropi.

# Resumé

Årets resultat blev et overskud på 794 mio. kr. efter skat. Det anses for tilfredsstillende og bedre end de forventninger, som blev meldt ud ved regnskabsafslæggelsen for 2022. Resultatet var i væsentlig grad skabt af et investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 2.163 mio. kr., udgiftsførte nye uddelinger i året på 756 mio. kr., indtægtsført bortfald af tidligere års uddelinger på 34 mio. kr. samt en regnskabsmæssig udgift vedrørende skat på 316 mio. kr.

Ved regnskabsafslæggelsen for 2022 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat og uddelinger i 2023 i niveauet 200-300 mio. kr. Dette var baseret på estimater for gennemsnitsafkast for året samt et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Forskellen i forhold til det faktiske resultat skyldes primært et højere investeringsafkast i året end forventet.

Egenkapitalen eksklusiv minoritetsinteresser (Realdanias andel) udgør 26.375 mio. kr. ved udgangen af 2023. Den samlede egenkapital udgør 26.496 mio. kr.

Den kommercielle investeringsformue gav i 2023 et samlet afkast på 2.163 mio. kr. svarende til 8,8%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger inden for Equities. Men også hovedaktivklasserne Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade bød på pæne afkast som reaktion på markedets forventning om, at centralbankerne har afsluttet perioden med kontinuerlige rentestigninger. Markedsudviklingen resulterede i et positivt afkast af investeringsaktiviteterne, som landede lidt højere, end det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,9% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko vurderes som tilfredsstillende. Markedsrisikoen opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2023 er opgjort til 21,6%, svarende til 5.761 mio. kr., mod 21,5% året før.

Hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI) har som mål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markeds-lignende finansielt afkast. I 2023 blev der vedtaget yderligere investeringer i denne aktivklasse inden for finansiering af energioverføring, cirkulær økonomi, ejendomme med fokus på CO<sub>2</sub>-reduktion og investeringer i det danske startup-miljø inden for PropTech og grøn omstilling. I 2023 tog Realdania desuden hul på en mere systematisk tilgang til at måle den filantropiske effekt af de missionsrettede investeringer. Det sker med en årlig rapport, der offentliggøres på [realdania.dk](http://realdania.dk), hvor listen over foreningens MRI-investeringer også løbende bliver opdateret.

Realdania arbejdede i 2023 med en fortsat implementering af Foreningsstrategi 2021-2028. Strategien tager udgangspunkt i, at Realdania med omkring 185.000 medlemmer har et demokratisk fundament for sit arbejde med at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Samt at foreningen også i kommende generationer ønsker at have opbakningen fra mange medlemmer fordelt i hele Danmark.

I 2023 meldte 10.541 nye medlemmer sig ind i Realdania, og målet om rekruttering af 10.000 nye medlemmer i løbet af året blev således indfriet.



Der har i årets løb været fokus på at tiltrække medlemmer bredt fordelt i hele landet og dermed fremtidssikre det demokratiske grundlag i alle geografiske valggrupper. Der har ligeledes været fokus på at rekruttere yngre medlemmer. Den gennemsnitlige alder for nyindmeldte medlemmer på indmeldelsestidspunktet var 52 år, mens gennemsnitsalderen for alle medlemmer var 63 år pr. den 31. december 2023.

Der blev i 2023 gennemført valg til foreningens repræsentantskab i fire valggrupper, og der var ligesom tidligere år stor interesse for deltagelse i valgmøderne med godt 1.400 deltagere i alt.

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

Realdania har i årets løb bidraget til projekter og indsatser i mange størrelsesordner – lige fra lokale projekter drevet af ildsjæle til bredere samfundsmæssige indsatser, der har til formål at understøtte løsninger på nogle af de mere komplekse problemstillinger i samfundet. De fleste af foreningens filantropiske aktiviteter gennemføres i samarbejde med andre parter eller i egentlige partnerskaber. Foreningens samarbejdspartnere fordeles sig på mange forskellige interessenter, f.eks. forskningsinstitutioner, styrelser, fonde, kommuner, lokale ildsjæle og private virksomheder.

Blandt de projekter, der fik støtte i årets løb, var et nyt psykiatrisk museum i Middelfart, der skal sætte fokus på psykisk sygdom og mental trivsel, og en forlængelse af Realdanias årelange Underværker-kampagne, der støtter lokale frivillige i at skabe fællesskaber i netop deres lokalsamfund.

Nye filantropiske bevillinger i året udgjorde 791 mio. kr., hvoraf 756 mio. kr. er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der har været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger svarende til 34 mio. kr. Bortfaldet er indtægtsført i året, og Realdanias samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter kan opsummeres således:

Figur 3

Uddelinger, mio. kr.	2023	2022
Bevilgede uddelinger i året	695	1.116
Bevilgede filantropiske ejendomsinvesteringer i året	96	72
<b>Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året</b>	<b>791</b>	<b>1.188</b>
Heraf investeringselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	-35	-40
<b>Uddelinger i året, udgiftsført</b>	<b>756</b>	<b>1.148</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-34	-553
<b>Udgiftsført, netto</b>	<b>722</b>	<b>595</b>

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

Den filantropiske projektportefølje udgjorde 22,5 mia. kr. ultimo 2023, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 911 ved udgangen af året mod 924 året før. I 2023 er der afsluttet i alt 254 projekter.

Det samlede filantropiske aftryk i 2023 er opsummeret i figur 4.

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

Figur 4

Filantropisk aftryk, mio. kr.	2023	2022
Bevilgede uddelinger i året	695	1.116
Bevilgede filantropiske ejendomsinvesteringer i året	96	72
<b>Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året</b>	<b>791</b>	<b>1.188</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-34	-553
<b>Bevillinger, netto</b>	<b>757</b>	<b>635</b>

#### Igangværende filantropiske aktiviteter og nøgletal ultimo

Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, brutto [Realdania og øvrige aktører]	22.472	23.640
Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, netto [Realdanias andel]	8.830	9.177

#### Supplerende nøgletal for filantropiske aktiviteter

Værdi af filantropiske ejendomsinvesteringer – markedsværdi*	3.115	3.334
Værdi af investeringer i arealudviklingsprojekter, nettokostpris – Arealudvikling ApS	508	512
Mission Related Investments – markedsværdi	842	609
Mission Related Investments, ikke kaldte investeringstilsagn**	592	315

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

\*\* Realdania har forpligtet sig til at indskyde investeringsmidlerne ved anmodning, men sædvanligvis trækkes investeringstilsagn ikke 100%.

# Begivenheder efter balancedagen

Der er den 26. januar 2024 afsagt dom i Højesteret, der stadfæster Østre Landsrets dom vedrørende Realdanias ret til fradrag for den del af foreningens lønudgifter, der vedrører foreningens aktiviteter i form af støtte til almennyttige og almenvælgørende formål. Der henvises til koncernregnskabet note 10 for yderligere beskrivelse af sagen.

Som følge heraf vil Realdania indtægtsføre det modtagne beløb på 209,1 mio. kr. i årsrapporten for 2024 med tillæg af værdien af det manglende opnåede

fradrag inkl. renter for indkomstårene 2019-2023 i størrelsesordenen 100 mio. kr.

Ud over ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2023.

---

## Forventninger til 2024

Det økonomiske resultat i Realdania afhænger i væsentligt omfang af kursudviklingen på de globale, finansielle markeder og i mindre målestok af markedsudviklingen for fast ejendom. Forventningerne er forbundet med usikkerhed og afhænger af den økonomiske og geopolitiske udvikling. Forventningerne til resultatet i 2024 er baseret på forudsætninger om et lavt vækstniveau og faldende renter.

I 2024 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.

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 2024 i niveauet femhundrede 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 2024.

# Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2023 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 2023 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 2023 består ejendomsporteføljen af 64 ejendomme i drift samt 13 igangværende projekter. Herudover har selskabet siden start udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 20 udviklingsbyggerier med i alt 33 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 på byudvikling med høj kvalitet og til inspiration for andre. Selskabets aktiviteter udøves gennem partnerskaber. Der er etableret projekter i samarbejde med kommunerne Fredericia, Køge, Ringkøbing-Skjern og Høje-Taastrup. Projekterne er organiseret i tilknyttede eller associerede selskaber under Arealudvikling ApS. Der er i 2023 indgået en partnerselskabsaftale med Aabenraa Kommune om etablering af et mindre arealudviklingsselskab. Selskabet forventes at blive stiftet i 2024.

I 2024 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias filantropiske strategi inden for kerneområderne: bygningskultur, udviklingsbyggeri samt arealudvikling. Derudover er det selskabets mål at opbygge og samle viden inden for bevaring og udvikling af det byggede miljø og dermed være kompetencecenter for Realdania.

Formidling er også en vigtig del af Realdania By & Bygs arbejde. Det bestræbes på bedst mulig vis at dele den faglige viden samt formidle porteføljen af historiske ejendomme. Formidlingen sker blandt andet på [realdania.dk](http://realdania.dk), sociale medier, film, rundvisninger, åbent hus-arrangementer i selskabets ejendomme, udgivelse af publikationer om viden om arealudvikling samt om de gennemførte projekter.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Peter Cederfeld

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

## Videncentret Bolius A/S

Videncentret Bolius' formål er at gøre danskerne klogere på deres bolig ved at tilbyde kompetent og uvildig viden, vejledning og inspiration vedrørende boligen. Videncentret Bolius har kontakt til over to mio. danskere i løbet af året, primært gennem egne medier.

I 2023 har Videncentret Bolius' arbejde i høj grad været fokuseret på bæredygtighed i boligen og reduktion af energiforbrug, suppleret med områder som boligens arkitektur, tekniske stand, indeklima og udeområder/have. Derudover har Videncentret Bolius formidlet viden om mere generelle emner som køb og salg samt vedligeholdelse og drift af boligen. Generelt er det målet at være med til at hjælpe danskerne til bedre løsninger og højere kvalitet i deres boliger og derigennem øge deres livskvalitet.

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

Dette sker både gennem Videncentret Bolius' vidensformidling på egne og eksterne platforme, og gennem formidling og udbredelse af udvalgte filantropiske projekter inden for Realdania's 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 2023 er Videncentret Bolius' regnskab særligt blevet påvirket af projektet Bo Bæredygtigt, hvor der udover samarbejdet med Realdania også er samarbejdet med andre aktører inden for området.

Som eksempler på andre projekter i 2023 kan endvidere nævnes Hjælp til førstegangskøbere og Danske BoligArkitekter, sidstnævnte i samarbejde med Danske Arkitektvirksomheder.

### Direktion:

Adm. direktør, CEO, Ulrik Heilmann

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

## Realdania Invest ApS

Realdania Invest blev stiftet i juli 2019 og er et investeringsselskab omfattet af aktieavancebeskatningslovens (ABL) § 19. I selskabet placeres 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

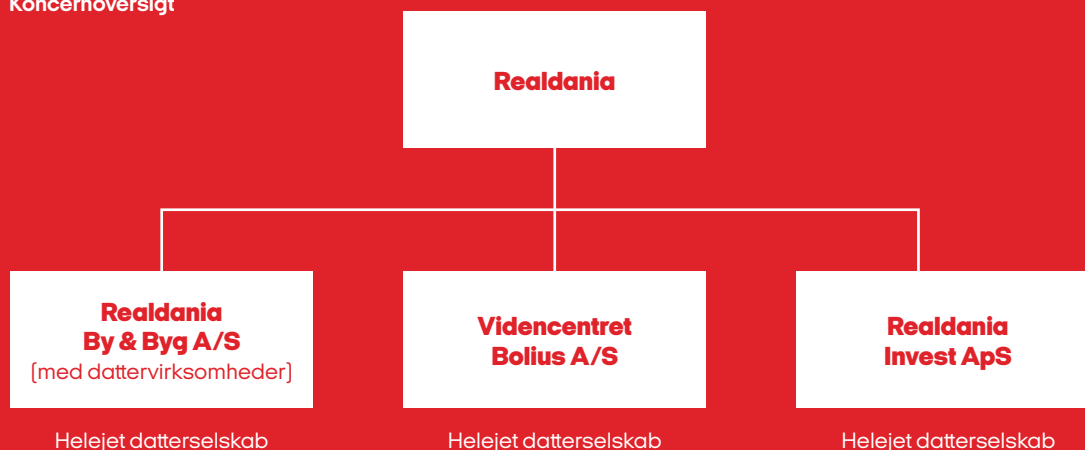
Invest ApS sikres det, at Realdania fortsat kan investere i unoterede, kommercielle investeringer, og at afkastet af disse investeringer beskattes med en skattesats svarende til den almindelige selskabsskatning, p.t. 22%.

### Direktion:

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

Figur 5

### Koncernoversigt





# 26,7 mia. kr.

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2023 26,7 mia. kr.

# 8,8%

Afkastet på investeringsformuen blev i 2023 2.163 mio. kr. svarende til 8,8%.

# Investering

Figur 6

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019	5 års gns.
Investeringsformue	26.655	25.062	27.979	24.518	23.494	25.542
Investeringsafkast	2.163	-1.821	4.684	2.045	2.894	1.993
Investeringsafkast [%]*	8,8	-6,6	19,4	9,1	13,7	8,9
Investeringsformuens markedsrisiko (mio. kr.)**	5.761	5.376	5.306	5.032	4.228	5.141
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	21,6	21,5	19,0	20,5	18,0	20,1

\* 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.

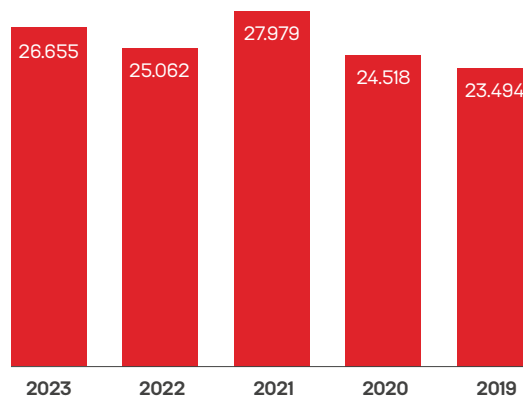
Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabs note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinition.

## Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2023 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 26,7 mia. kr., hvilket er 1,6 mia. kr. højere end ved indgangen til 2023. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist i figur 7.

Figur 7

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.



Den kommercielle investeringsformue gav i 2023 et samlet afkast på 2.163 mio. kr. svarende til 8,8%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger inden for Equities, men også hovedaktivklasserne Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade bød på pæne afkast som reaktion på markedets forventning om, at centralbankerne har afsluttet perioden med kontinuerlige rentestigninger. Inflationen er gennem 2023 blevet nedbragt og nærmer sig efterhånden centralbankernes målsætninger, og samtidigt har mange selskaber fortsat en relativt høj indtjening, om end udsigterne for fortsat økonomisk vækst er behæftet med betydelig usikkerhed. Den positive markedsudvikling resulterede i et positivt afkast af investeringsaktiviteterne, som landede lidt højere end det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

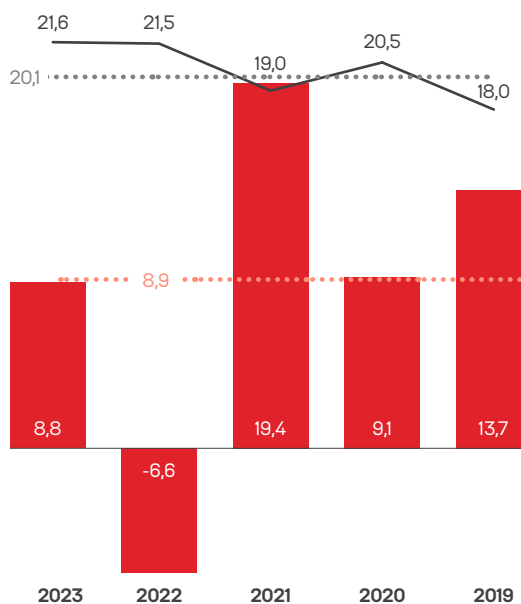
Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,9% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko vurderes som tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i procent pr. den 31. december 2023 var marginalt højere end ved årets start. Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kr. var højere end ved årets start som følge af årets positive afkastudvikling og dermed højere markedsværdi af den kommercielle investeringsformue.

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.

Figur 8

### Investeringsafkast og markedsrisiko, %



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

# 8,9%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 8,9%.



## 8 hoved-aktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved udgangen af 2023 fordelt på otte hovedaktivklasser:

**Money Market 1,7%**

**Fixed Income Investment Grade 14,9%**

**Fixed Income Non-Investment Grade 7,4%**

**Equities 29,6%**

**Private Equity 29,9%**

**Alternative Investments 5,0%**

**Real Estate 8,3%**

**Mission Related Investments 3,2%**

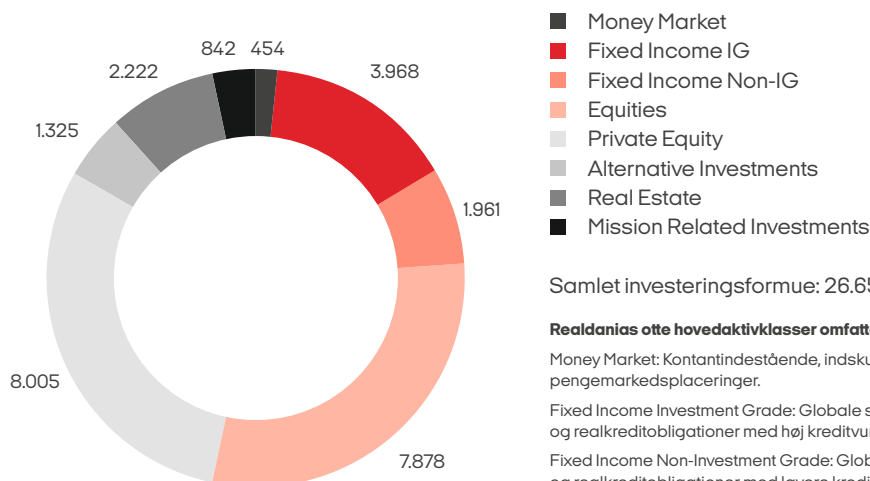
## Fordeling på hovedaktivklasser

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

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

Figur 9

Den kommercielle investeringsformue pr. den 31. december 2023, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 26.655 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

Årets afkast på de globale aktiemarkeder har i hovedtræk været præget af tre perioder hen over året; indledningsvist bød årets første syv måneder på næsten konstante stigninger, derpå fulgte tre måneders afmatning med negative aktieafkast, inden november og december sluttede året med høje afkast inden for de risikofyldte aktiver. På obligationsmarkederne steg renterne, under en usædvanligt høj volatilitet, frem til fjerde kvartal, hvorpå året sluttede af med markante rentefald.

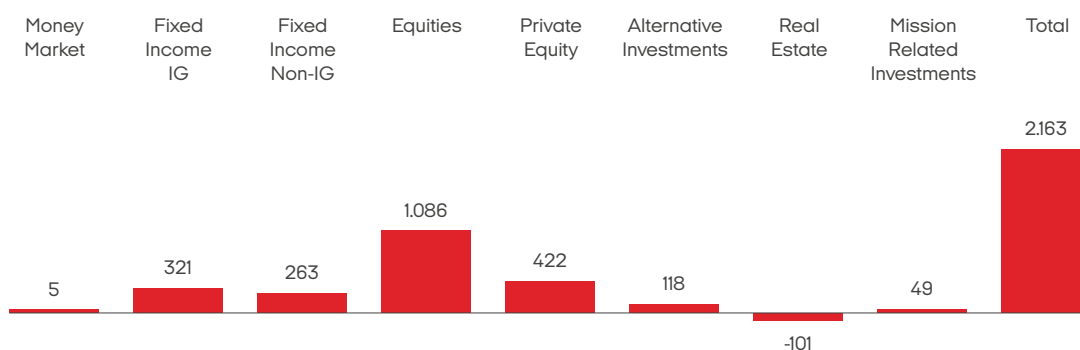
Hovedparten af det opnåede afkast for den kommercielle investeringsformue kan henføres til Equities, som gav et afkast på 1.086 mio. kr. i 2023, og Private Equity, som landede på et afkast på 422

mio. kr., men også de to hovedaktivklasser med obligationer gav positive afkast; Fixed Income Investment Grade gav et afkast på 321 mio. kr., mens Fixed Income Non-Investment Grade gav et afkast på 263 mio. kr. Der var ligeledes positive afkast inden for Alternative Investments og Mission Related Investments på henholdsvis 118 mio. kr. og 49 mio. kr. Som den eneste hovedaktivklasse i 2023 gav Real Estate et negativt afkast, idet årets afkast for hovedaktivklassen sluttede på -101 mio. kr. Money Market gav et afkast på 5 mio. kr. Sammensætningen af årets afkast fremgår af figur 10.

Afkastet opgjort procentuelt i 2023, i 2022 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår af figur 11.

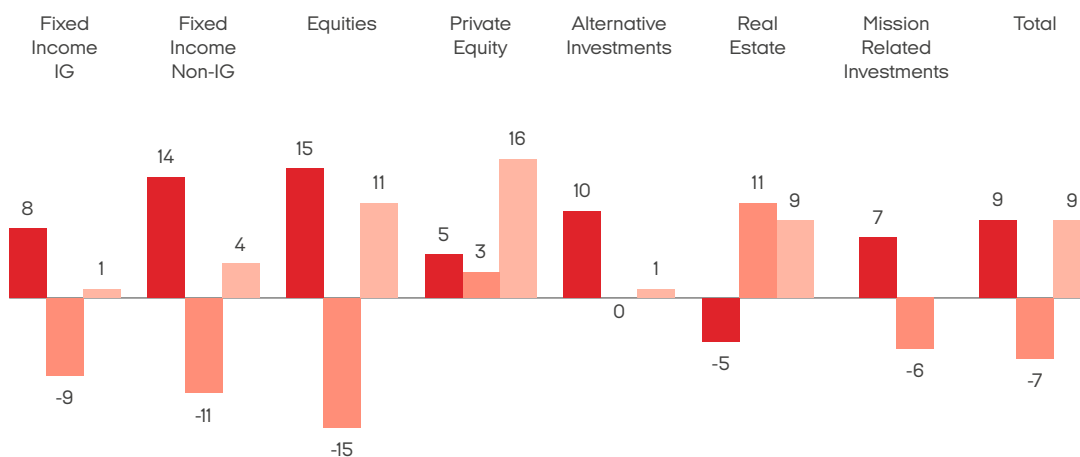
Figur 10

### Den kommercielle investeringsformues afkast i 2023, mio. kr.



Figur 11

### Den kommercielle investeringsformues afkast i 2023, 2022 og 5 års gennemsnit, %



■ 2023  
■ 2022  
■ 5 års gns.

Alle afkast er beregnet som tidsvægtede afkast [TWR].  
Der beregnes ikke procentuelt afkast for hovedaktivklassen Money Market.  
De første investeringer i hovedaktivklassen Mission Related Investments blev foretaget i år 2020, hvorfor der ikke er beregnet et 5 års gennemsnit.



## Investering

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

## Investeringsstrategi og risikostyring

Realdanias investeringsaktiviteter var i 2023 forankret i foreningens investeringsstrategi 2020-2026. Investeringsstrategien tager udgangspunkt i strategiske beslutninger om foreningens levetid, mål for egenkapitaludviklingen, investeringshorisont og risikotolerance. Strategien indeholder desuden et årligt mandat til direktionen om bl.a. mål og rammer for den strategiske og taktiske aktivallokering. Bestyrelsen revurderer årligt investeringsstrategien og mandatet til direktionen.

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

Investeringsstrategien sikrer, at den kommercielle investeringsformue skaber det bedst mulige afkast. Realdania påtager sig markedsrisiko som led i investeringsaktiviteterne. Markedsrisikoen skal være i balance med Realdanias profil som langsigtet investor. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2023 findes i koncernregnskabet note 18.

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

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

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

## Mission Related Investments

Hovedaktivklassen Mission Related Investments [MRI] har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markeds-lignende finansielt afkast. I 2023 blev der vedtaget yderligere investeringer inden for finansiering af energirenovering og cirkulær økonomi samt i ejendomme med fokus på CO<sub>2</sub>-reduktion og investeringer i det danske startup-miljø inden for PropTech og grøn omstilling.

Markedsværdien af Realdanias investeringer inden for MRI steg i 2023 fra 609 mio. kr. ved årets indgang til 842 mio. kr. pr. den 31. december 2023. Samtidigt steg den samlede værdi af de ikke-kaldte investeringstilfælde, hvor Realdania har forpligtet sig til at indskyde investeringsmidlerne ved anmodning, i samme periode fra 315 mio. kr. til 592 mio. kr. inden for MRI.

I 2023 tog Realdania med et nyt rammeværk for effektmåling hul på en mere systematisk tilgang til at måle på den filantropiske effekt af de missionsrettede investeringer. Vi informerer om resultatet af effektmålingen i en årlig rapport, der offentliggøres på realdania.dk, hvor vores MRI-investeringer også bliver opdateret.

## 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 i figur 26.

# Governance, medlemmer og forening

## Governance

Realdanias governance giver effektivitet og sikkerhed i ledelsen af virksomhedens aktiviteter, og ambitionen er at tilstræbe, at Realdania altid overholder alle lovkrav. Vigtige elementer i ledelsen er fastlagte bemyndigelser, krav om rapportering samt gennemsigtighed i virksomhedens aktiviteter.

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

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

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

Realdania tiltrådte i 2011 FN's 10 Global Compact-principper. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorruption. Herudover har Realdania gennem medlemskabet af Philea (Philanthropy Europe Association) tilsluttet sig Phileas principper for god fondspraksis (Principles of Good Practice). Læs mere på [philea.eu](http://philea.eu).

Figur 12

Nøgletal	2023	2022	2021	2020	2019
Antal medlemmer i alt pr. den 31.12	184.380	179.359	175.013	169.632	164.346
Antal nye medlemmer (brutto)*	10.541	10.412	11.579	10.633	12.797

\* 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.

## 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 allerede er medlemmer af repræsentantskabet. Således kan der være op til 112 medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er fire år. Genvalg kan ske. Kandidater, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges eller genvælges. Pr. den 31. december 2023 var der syv vakancer i repræsentantskabet. Pr. den 31. december 2023 var der 104 medlemmer af repræsentantskabet.



## 185.000

Realdania har omkring 185.000 medlemmer.



## Nye medlemmer

10.541 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2023 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.

Repræsentantskabets rolle som øverste myndighed er at godkende årsrapporten og tage stilling til f.eks. 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 2023 afholdt to vedtægtsbestemte møder. Det ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt den 27. april 2023. Repræsentantskabets efterårsmøde blev afholdt den 5. oktober 2023, hvor der blev afholdt valg fra de Særlige Interesseorganisationer og syv repræsentantskabsmedlemmer blev valgt. Der har desuden været afholdt tre dialogdage om Realdanias strategiarbejde og repræsentantskabets rolle og opgaver samt to temamøder om filantropiske emner i løbet af 2023.

Honoraret som repræsentantskabsmedlem udgør 25.000 kr. årligt. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. for hvert af de to vedtægtsbestemte 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 debatfora.

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

Oversigt over repræsentantskabets medlemmer og honorarer fremgår af [realdania.dk](https://realdania.dk).

### Valgmøder

Der blev i 2023 afholdt valg i fire valggrupper, og der var ligesom tidligere år stor interesse for deltagelse i valgmøderne med godt 1.400 deltagere i alt.

Ved årets fire valg blev der samlet valgt 25 repræsentantskabsmedlemmer, heraf blev 18 genvalgt og syv nyvalgt:

- Syv blev valgt i Valggruppen for landbrug uden valghandling
- Syv blev valgt i Valggruppen for erhverv efter valghandling
- Fem blev valgt i Valggruppen for område 4 [Syd- og Sønderjylland] uden valghandling
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 8 [Nordjylland] uden valghandling

## Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af Realdania og består af 11 medlemmer. Bestyrelsen drøfter og vurderer årligt, hvilke kompetencer bestyrelsen samlet set skal råde over for bedst muligt at kunne udføre sine opgaver. Samtidig vurderes det, om bestyrelsen samlet set er i besiddelse af de relevante kompetencer. Drøftelse og vurdering sker med udgangspunkt i anbefalinger fra den nomineringskomité, som bestyrelsen har nedsat. Bestyrelsen gennemgår herudover hvert tredje år en bestyrelseevaluering ved ekstern konsulentbistand – senest i 2023. Bestyrelsen har formuleret og godkendt nedenstående kompetenceprofil for den samlede bestyrelse.

Figur 13

### Bestyrelsens kompetencer

- Generelle ledelsesmæssige kompetencer
- Faglige kompetencer inden for Realdanias virkefelt



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

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

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2023 var der til bestyrelsesvalget to kandidater til de to pladser, der skulle besættes fra repræsentantskabets midte i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1a). Valget resulterede i genvalg af Gunde Odgaard og nyvalg af Christina Holberg Fenger for en fireårig periode. Herudover var der en kandidat til den ene plads, der skulle besættes som særligt sagkyndig i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1b). Valget resulterede i genvalg af Niels-Ulrik Moustén for en fireårig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Lars Krarup som formand og Kristine Leth Juul som næstforkvinde.

Der blev i 2023 afholdt otte 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 er bestyrelsesformand Lars Krarup.

Herudover har bestyrelsen nedsat en nomineringskomité, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Palle Adamsen og Mette Kynne Frandsen med bestyrelsens formand som formand for komitéen. Nomineringskomitéen afholder en række faste årlige møder og derudover efter behov og 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.

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

Investeringskomitéen afholder en række faste, årlige møder og fungerer som forberedende udvalg og sparringspartner for bestyrelsen ved spørgsmål af investeringsstrategisk karakter. Investeringskomitéen er også sparringspartner for direktionen vedrørende f.eks. taktisk aktivallokering, Realdanias samlede eksponering til udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder sammenhængen med de filantropiske ejendomsinvesteringer, samt ved drøftelser af eventuelle forslag til nye aktivklasser. Arbejdet i investeringskomitéen er beskrevet på realdania.dk.

Bestyrelsesmedlemmerne honoreres med et fast honorar på 300.000 kr. årligt. Formanden for bestyrelsen honoreres med 900.000 kr. årligt, og næstforkvinden 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 2023. Tallene fremgår desuden af koncernregnskabs note 6. Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke honorar som repræsentantskabsmedlem. Der ydes ikke honorar for arbejdet i de nævnte komitéer.

## Direktion

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

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

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, pension og bilordning.

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

Figur 14

Fremmøde til bestyrelsesmøder og i bestyrelseskomitéerne i 2023	Bestyrelsesmøder	Revisionskomité	Nomineringskomité	Investeringskomité
Lars Krarup (formand)	8/8	1/1	4/4	3/3
Kristine Leth Juul (indtrådt som næstforkvinde 27.04.2023)	8/8	1/1	4/4	
Majken Schultz (udtrådt 27.04.2023)	2/2	1/1		
Palle Adamsen	8/8	1/1	4/4	
Pernille Rüz Bloch	8/8	1/1		
Per Feldthaus	7/8	1/1		
Christina Holberg Fenger (indtrådt 27.04.2023)	6/6			
Mette Kynne Frandsen	7/8	0/1	3/4	
Per Egebæk Have	8/8	1/1		3/3
Lars Hvidtfeldt	7/8	1/1		
Niels-Ulrik Moustén	8/8	0/1		3/3
Gunde Odgaard	7/8	0/1		



## Medlemsnyt

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til mere end 119.000 abonnenter.



## Arrangementer

Der blev i 2023 vekslet mellem online og fysiske medlemsarrangementer med over 12.200 deltagere i årets løb.



# 1.200

Realdania Debat har ca. 1.200 medlemmer.

## Medlemmer

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

Der var i alt 184.380 medlemmer pr. den 31. december 2023 fordelt på 178.855 personlige medlemmer og 5.525 juridiske personer.

## Foreningsstrategi 2021-2028

Realdania arbejdede i 2023 med en fortsat implementering af Foreningsstrategi 2021-2028. Strategien er foreningens anden strategi for medlemsarbejdet, og 2023 var tredje 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.

Der har i 2023 været arbejdet med at udvikle og iværksætte indsatser og aktiviteter, der understøtter strategiens mål.

I 2023 meldte 10.541 nye medlemmer sig ind i Realdania. Det årlige bruttomål for nye medlemmer var 10.000, og dette mål blev således indfriet. Der har i årets løb været fokus på at rekruttere bredt fordelt i hele landet for på den vis at fremtidssikre det demokratiske grundlag i alle geografiske valggrupper. Der har ligeledes været fokus på at rekruttere yngre medlemmer. Den gennemsnitlige alder for nyindmeldte medlemmer på indmeldelsestidspunktet var 52 år. Gennemsnitsalderen for alle medlemmer var 63 år pr. den 31. december 2023.

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

Der er i den forbindelse arbejdet med at styrke grundlaget for et mangfoldigt engagement i medlemsdemokratiet i 2023. Herudover har der i 2023 været fokus på at videreudvikle kommunikationen omkring medlemsdemokratiet samt på at overgå til digital valgkommunikation.

I 2023 blev der desuden arbejdet med at udvikle og tilpasse medlemsfordele til en mangfoldig medlemsskare. Dette bl.a. gennem udviklingen af medlemskommunikationen og udvikling af nye arrangementsformater.

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

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

# 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 og i mere faglige kredse. Det er centralt for Realdania at dele den viden og de erfaringer, der opnås gennem de filantropiske projekter med omverdenen, og formidlings- og presseaktiviteterne bidrager dermed også til at øge effekten af det filantropiske arbejde. Realdania arbejder med en række forskellige aktiviteter og kanaler inden for presse og formidling. Den samlede kommunikation er tilrettelagt ud fra et ønske om størst mulig transparens og åbenhed om foreningens samlede arbejde.

I 2023 blev der, som oftest i samarbejde med projekt- og samarbejdspartnere, udsendt mere end 100 pressemeddelelser til medierne. En lang række andre nyheder blev desuden formidlet via foreningens hjemmeside og nyhedsbreve. Realdania deltog desuden i den offentlige debat i bl.a. medierne med f.eks. interviews, blogindlæg og debatindlæg. Realdanias medieomtale var altovervejende positiv, viser Infomedias medieanalyse. Hovedvægten lå på omtaler i forbindelse med de filantropiske aktiviteter, men også investeringsaktiviteterne og medlemsaktiviteterne gav anledning til omtale i medierne. Der var f.eks. i løbet af året omtale af en række af Realdanias nye missionsrettede investeringer. I alt var der i 2023 mere end 6.000 omtaler af Realdania i medierne. Omtalerne fordelte sig bredt i mediebilledet i både landsdækkende, regionale og lokale medier samt i fagmedier.

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

Der blev i 2023 gennemført en række videndelende formidlingsaktiviteter, der samlet set alle bidrog til at øge effekten af det filantropiske arbejde og

styrke Realdanias brand og rolle som dagsorden-sættende, filantropisk aktør i det danske samfund. Som eksempler kan nævnes produktion af bøger og publikationer, artikler, faglige podcasts, debatarrangementer, videoproduktioner, livestreaming og events. Som en del af indsatsen for at dele viden og erfaring er der desuden lanceret målgruppe-segmenterede nyhedsbreve baseret på de seks filantropiske mål.

Realdania videreudviklede i 2023 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform, med bl.a. fokus på at understøtte foreningens rolle som videndelende, filantropisk aktør. I 2023 er der bl.a. implementeret nye funktioner, der understøtter medlemsdemokratiet og den digitale medlemskommunikation samt et øget fokus på foreningens investeringsaktiviteter relateret til ESG og MRI. Den digitale vision er at skabe aktiv interesse hos professionelle, borgere og medlemmer for de problemstillinger i det byggede miljø, der påvirker og former danskernes liv. Dette gøres ved at tilbyde viden, indsigt og oplevelser med udgangspunkt i realdania.dk samt på tværs af kanaler og digitale services. Det gør sig også gældende for Realdanias tilstedeværelse på de sociale medier, hvor indsatsen bidrager til at understøtte Realdanias mål om at skabe interesse og engagement samt nå ud til flere målgrupper.

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



## Presse

I 2023 udsendte Realdania, oftest i samarbejde med projekt- og samarbejdspartnere, over 100 pressemeddelelser.



## Videndeling

Der blev også i 2023 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter. F.eks. bøger, faglige artikler, nyhedsbreve, videoproduktioner, debatarrangementer, podcast og webinarer.

Figur 15

Nøgletal for udvalgte aktiviteter	2023	2022	2021	2020	2019
Modtagere af Medlemsnyt	119.471	113.042	106.636	101.059	94.876
Facebook-følgere	14.058	13.575	12.966	12.185	10.385
LinkedIn-følgere	28.032	24.536	21.933	19.212	15.357
X-følgere [Twitter]	4.925	4.991	4.963	4.818	4.591
Instagram-følgere	15.254	13.967	11.478	8.993	6.880

# Filantropi

Figur 16

Nøgletal, mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019	5 års gns.
<b>Bevillinger</b>						
Bevilgede uddelinger i året	695	1.116	1.000	921	1.263	999
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer i året	61	32	36	19	28	35
<b>Uddelinger i året, udgiftsført</b>	<b>756</b>	<b>1.148</b>	<b>1.036</b>	<b>940</b>	<b>1.291</b>	<b>1.034</b>
Investeringsselement af filantropiske ejendomsinvesteringer i året	35	40	35	56	42	42
<b>Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året</b>	<b>791</b>	<b>1.188</b>	<b>1.071</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>	<b>1.076</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-34	-553	-11	-341	-54	-199
<b>Bevillinger, netto*</b>	<b>757</b>	<b>635</b>	<b>1.060</b>	<b>655</b>	<b>1.279</b>	<b>877</b>
<b>Aktivitet (omfang)</b>						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	22.472	23.640	26.515	25.923	25.659	24.842
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	8.830	9.177	12.177	11.562	11.409	10.631
<b>Skalering</b>						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,54	2,58	2,18	2,24	2,25	2,36
<b>Bevillingsandel</b>						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]**	2,9	2,4	4,1	2,7	5,6	3,5

\* Uddelinger netto består af årets reelle uddelinger fratrukket bortfald. 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.

\*\* 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 2023 forankret i Filantropistrategi 2018-2024, som har fokus på indsatser, hvor det byggede miljø kan bidrage til at forbedre livskvaliteten for danskerne. Det er målsætningen med Realdanias filantropiske indsats – sammen med andre aktører – at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er problemdrevene 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 Realdania gennem sit filantropiske arbejde ønsker at fremme en positiv udvikling inden for. De seks filantropiske mål vises i figur 21.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2023 haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det byggede miljø. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejder og partnerskaber. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter, f.eks. forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder. Realdania fokuserer i højere og højere grad på at arbejde helhedsorienteret, data-understøttet og målstyret, og det at understøtte en bæredygtig udvikling i bred forstand har også i 2023 fyldt meget i de filantropiske indsatser.

Det filantropiske arbejde blev udmøntet i filantropiske projekter, initiativer og kampagner. Nogle projekter blev bevilget støtte på baggrund af uopfordrede ansøgninger, indsendt via de altid tilgængelige ansøgningsskemaer på Realdanias hjemmeside. Andre projekter har taget afsæt i kampagner eller lignende, hvor Realdania selv, eller i partnerskab med andre, har valgt at arbejde fokuseret med et bestemt problemfelt, udmøntet gennem f.eks. calls, hvor ansøgere har kunnet søge om støtte til bestemte typer af projektaktiviteter relateret til problemfeltet.

Realdania har bidraget til projekter og indsatser i mange størrelsesordner – lige fra lokale projekter drevet af ildsjæle til bredere samfundsmæssige indsatser, der har til formål at understøtte løsninger på nogle af de mere komplekse problemstillinger i samfundet. I 2023 er der f.eks. givet støtte til MIND – et nyt psykiatrisk museum i Middelfart, der skal sætte fokus på psykisk sygdom og mental trivsel gennem videndeling og formidling. Realdania har også bidraget til projektet Den Grønne Model, der sætter fokus på grøn omstilling og energirenovering i den almene boligsektor, og foreningen har afsat midler til endnu en Underværker-kampagne.

Kampagnen skal i de kommende år støtte lokale ildsjæle, der har ideer til, hvordan det byggede miljø kan være med til at understøtte fællesskaber i netop deres lokalsamfund.

Realdanias filantropiske aktiviteter bliver opdelt i filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. I 2023 blev der samlet bevilget netto 757 mio. kr. fordelt på filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Projekter, der modtager bevillinger, skal understøtte mindst ét af de seks filantropiske mål eller et af de tre overordnede foreningsmål, hvilket også gjorde sig gældende for alle bevilgede projekter og ejendomsinvesteringer i 2023.

### Filantropiske uddelinger

De filantropiske uddelinger omfatter økonomisk støtte til bl.a. lokale, ildsjælebårne projekter, til markante, fysiske demonstrationsprojekter og større initiativer som f.eks. en indsats i yderområderne og landdistrikterne samt støtte til f.eks. udredninger, kampagner, netværk, forskning og formidling.

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

### Filantropiske ejendomsinvesteringer

Filantropiske ejendomsinvesteringer omfatter erhvervelse og opførelse af fast ejendom med henblik på at sikre bygningsarven og/eller udvikle byggebranchen, f.eks. gennem ny viden og innovation. Ejendomme i ejerskab drives efter erhvervelse/opførelse på kommercielle vilkår. Filantropiske ejendomsinvesteringer bliver opdelt i et uddelingselement og et investerings-element. Uddelingselementet bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Den resterende del, investerings-elementet, bliver aktiveret i balancen i takt med udbetalingerne.

Filantropiske ejendomsinvesteringer anvendes også i de tilfælde, hvor Realdania vurderer, at dette 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.



## 911 projekter

Pr. den 31. december 2023 havde Realdania 911 igangværende projekter.

### Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2023 deltog Realdania i alt i 911 igangværende projekter med samlede bevillinger på 8.830 mio. kr. For at sikre de bedste løsninger samt forankring og ejerskab til projekterne er samarbejde en kerneværdi for Realdania.

Det betyder, at Realdania sjældent og kun i helt særlige tilfælde finansierer projekterne alene. Som det ses i figur 17, udgør den samlede projektøkonomi for alle 911 igangværende filantropiske projekter 22.472 mio. kr., og af dette beløb bidrager Realdania således med 8.830 mio. kr.

Figur 17

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Filantropiske projekter	479	7.189	19.130
Filantropiske ejendomsinvesteringer	22	1.641	3.342
<b>Projekter i alt</b>	<b>501</b>	<b>8.830</b>	<b>22.472</b>
Delprojekter*	410	-	-
<b>Igangværende projekter i alt</b>	<b>911</b>	<b>8.830</b>	<b>22.472</b>

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

### Årets nye projektbevillinger

Der er i 2023 bevilget netto 757 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer fordelt på 240 projekter.

Der har været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger svarende til 34 mio. kr. Bortfaldet er indtægtsført i året.

For yderligere oplysninger om det filantropiske arbejde og Realdanias projekter henvises til [realdania.dk](http://realdania.dk).

### Udvikling i bevillinger

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

Figur 18

Bevillinger opgjort pr. år, mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Bevilgede uddelinger i året	695	1.116	1.000	921	1.263	537	1.022	879	839	911
<b>Filantropiske ejendomsinvesteringer i året</b>										
Uddelingselement	61	32	36	19	28	26	37	55	0	20
Investeringsselement	35	40	35	56	42	19	27	52	34	29
<b>Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året</b>	<b>791</b>	<b>1.188</b>	<b>1.071</b>	<b>996</b>	<b>1.333</b>	<b>582</b>	<b>1.086</b>	<b>986</b>	<b>873</b>	<b>960</b>
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-34	-553	-11	-341	-54	-30	-74	-128	-78	-93
<b>Bevillinger, netto</b>	<b>757</b>	<b>635</b>	<b>1.060</b>	<b>655</b>	<b>1.279</b>	<b>552</b>	<b>1.012</b>	<b>858</b>	<b>795</b>	<b>867</b>

## Årets afsluttede projekter

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

I 2023 er der afsluttet 125 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 129 delprojekter, som hører under en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2023 afsluttet 254 projekter.



## 254 afsluttede projekter

I 2023 har Realdania afsluttet i alt 254 projekter.

## Årets henvendelser og ansøgninger

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

- Uopfordrede ansøgninger, der løbende modtages via ansøgningsskema på realdania.dk.
- Ansøgninger eller idéforslag i forbindelse med konkrete kampagner, calls, puljer og tilsvarende.
- Øvrige henvendelser.

Henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. sker bl.a. på baggrund af, at der på Realdanias hjemmeside lægges op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte Realdania om projektidéer.

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 forelægges direktionen altid til bestyrelsens beslutning. Beslutninger om bevillinger kan i helt særlige og projektmæssige sammenhænge uddelegeres, og i sådanne tilfælde vil Realdania altid være repræsenteret med beslutningskompetence.

På de følgende sider ses eksempler på nogle af de mange projekter, der er i gang i hele landet. Det er et udvalg af projekter, der er bevilget, offentliggjort eller åbnet i 2023, eller større projekter, der i øvrigt har været aktuelle i året. Yderligere information om disse og øvrige projekter kan findes på realdania.dk eller i Realdanias app.

Alle projekter og indsatser skal understøtte Realdanias filantropiske strategi og et eller flere af dens seks mål.

Figur 19

Antal modtagne ansøgninger pr. år	2023	2022	2021	2020	2019
Uopfordrede ansøgninger	329	273	343	403	406
Kampagneansøgninger	152	410	339	286	402
Henvendelser	814	620	606	541	532

Figur 20

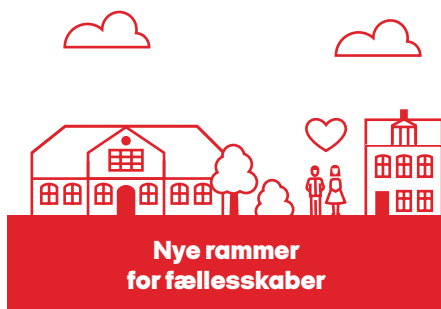
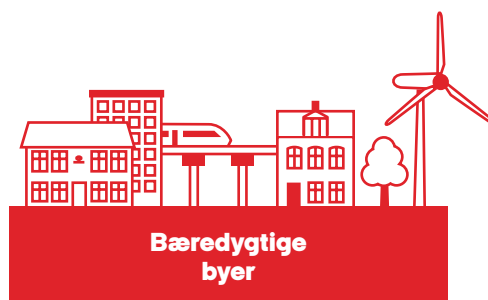
Færdigbehandlede, uopfordrede ansøgninger pr. år*	2023	2022	2021	2020	2019
Bevilget	119	111	125	143	140
Afslag	194	130	209	216	252
Færdigbehandlede ansøgninger	313	241	334	359	392
Bevillingsprocent pr. år [%]**	38	46	37	40	36

\* Færdigbehandlede, uopfordrede ansøgninger indeholder også ansøgninger modtaget i tidligere år.

\*\* Bevillingsprocenten er i tidligere årsrapporter opgjort inklusive henlagte ansøgninger. Henlagte ansøgninger indregnes fra og med 2023 ikke længere, og tallene i figur 20 er alle korrigeret for henlagte ansøgninger. Dette bevirker, at den udregnede bevillingsprocent stiger for alle år i forhold til tidligere årsrapporter.

# 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.

### Danmarks museum for havet (2023-2027)

Siden 1968 har man kunnet komme tæt på livet i havet på Fiskeri- og Søfartsmuseet i Esbjerg. Nu relanceres museet som Danmarks museum for havet. Projektet vil give bedre plads til de mere end 100.000 årlige gæster, en fornyelse af udstillingerne samt en ny afdeling for børn og unge: Børnenes Museum for Havet. Den oprindelige bygning fra 1968 er et vigtigt eksempel på modernistisk byggeri og bliver derfor ombygget og udvidet. Det skal give bedre og mere moderne faciliteter og udstillingsområder og samtidig respektere den oprindelige bygnings kvaliteter. Projektet skal derudover styrke museets bæredygtighed bl.a. ved at ombygge i stedet for at bygge nyt, ved at energirenovere og ved at anvende havvandskøling. Realdania har støttet projektet med 50 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur.

### Kunsthall 44Møen (åbnet 2023)

Kunsthall 44Møen er en lokal kunsthall for samtidskunst med internationalt format. Kunsthallen er beliggende i et tidligere autoværksted i landsbyen Askeby på Møn. I juni 2023 genåbnede kunsthallen med nye faciliteter, der bl.a. tæller en ny klanghal til koncerter, lydinstallationer og performances, et renoveret atelier og værksted, som også skal benyttes af skoletjenesten, og en ny bygning med lejligheder til kunstnere på arbejdsophold. Ombygningen giver kunsthallen mulighed for at holde åbent året rundt. Arkitekturen i både de nye bygninger, i renoveringen af de gamle bygninger samt i indretningen af uderummet er inspireret af den lokale landbrugsarkitektur. Realdania har støttet projektet med 9,7 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

### Tøndermarsk Initiativet (afsluttet 2023)

Efter syv års arbejde er Realdanias engagement i Tøndermarsk Initiativet nu afsluttet. I et partnerskab med Tønder Kommune og A.P. Møller Fonden – og i samarbejde med en lang række øvrige lokale og nationale aktører, bl.a. Nordea-fonden og Den Danske Naturfond – har Realdania arbejdet med at virkeliggøre den fælles vision om, at Tøndermarsken skal være et godt sted at bo, besøge og arbejde. Der er etableret et stisystem i marsken, skabt løsninger for klimatilpasninger, restaureret historiske huse og sket byomdannelse. Der har sideløbende været arbejdet med at indfri potentialet for vækst i de lokale turisme- og fødevareraktiviteter. Realdania har støttet projektet med 75 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur.

### Stedet Tæller X (2022-2025)

Stedet Tæller X er et kampagnesamarbejde mellem Realdania og Ny Carlsbergfondet. Målet med kampagnen er – med kunst og arkitektur som løftestang – at styrke lokale steders potentiale og gøre stedernes kvaliteter tilgængelige for både dem, der bor der, og dem, som besøger stederne. Projekterne udvikles i et tæt samarbejde mellem projektere, lokale brugere og nyetablerede tegnestuer og kunstnere. Der er i 2023 udvalgt og givet støtte til ni steder og projeksideer på tværs af landet. I første del af 2024 afholdes der projektkonkurrencer, og i maj 2024 offentliggøres det, hvilke kunstnere og tegnestuer der skal være med til at realisere projekterne og forløse stedernes potentialer. Realdania har støttet kampagnen med 62,5 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.



## 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.

### Klimaalliancen (2023-2028)

Klimaalliancen afløser DK2020-partnerskabet, der har arbejdet for, at alle danske kommuner har eller snart får lokale klimahandlingsplaner udarbejdet og godkendt efter en international standard udviklet af det globale bynetværk C40. Planerne lever op til målene i Parisaftalen og viser vejen til klimaneutralitet senest i år 2050 og tilpasning til klimaforandringerne lokalt. Næste skridt er at gå fra klimahandlingsplan til klimahandling. Derfor er Realdania igen gået sammen med KL og de fem regioner i et partnerskab kaldet Klimaalliancen, der har fokus på at understøtte kommunerne i handling og implementering af planerne. Alliancen skal bistå kommuner og regioner med viden, økonomi og et fælles udviklingsrum. Kommuner og regioner får også mulighed for at søge økonomisk støtte gennem Klimaalliancen til lokale udviklings- og demonstrationsprojekter, der er nationalt relevante. Realdania har støttet projektet med 30 mio. kr.

### Kulturkajen i Assens (åbnet 2023)

I november 2023 åbnede et nyt kulturelt samlingspunkt og en rekreativ havneplads i Assens. Projektet er en del af Realdania-kampagnen Hovedbyer på forkant. Kulturkajen ligger i det tidligere rådhus og huser en lang række forskellige funktioner: Bibliotek, VisitAssens, Udvikling Assens, Kompetence- og mødecenteret Kompas'et og kommunens afdeling for Børne- og Familieindsatser herunder sundhedsplejerskerne. Biblioteket er en af kommunens største kulturinstitutioner med omkring 70.000 besøg årligt. Mange af de eksisterende bygningsdele fra rådhuset samt bygningsdele fra andre projekter er genanvendt i renoveringen. Flere dele af den indvendige indretning er også lavet af genbrugsmaterialer. Blandt andet en megatrappe i foyeren, hvor man kan sidde og nyde en god bog eller udsigten udover havnen. Realdania har støttet projektet med 14,5 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

### Programserie om Jan Gehl (2023)

I mere end 50 år har den danske arkitekt og byplanlægger Jan Gehl været en internationalt anerkendt arkitekt og byplanlægger, som har dannet skole for byudvikling. Realdania har støttet en programserie på fire TV-programmer, der fortæller om og viser, hvad Jan Gehl – hans tanker og metoder – har betydet og forandret rundt om i verden. Det gøres gennem udvalgte cases i bl.a. New York, Rotterdam, Melbourne og Oslo. Projektet er med til at sætte fokus på arkitektens rolle i vores hverdag og øge bevidstheden om og det kritiske blik for, hvad der udgør et godt byrum. Programserien er vist på DR i 2023. Realdania har støttet projektet med 0,9 mio. kr.

### Kreativt hus for børn (åbnet 2023)

I september 2023 genåbnede børnekulturhuset midt på gågaden på Algade i Roskilde. Den gamle forvalterbolig fra 1901 er blevet transformeret til et inspirerende børneunivers, der pirrer både nysgerrighed og fantasi. Det er børnenes hus, hvor de kan gå på opdagelse i de fire udstillingsrum, lege både ude og inde, spise deres madpakker, fortælle historier, lave deres egne medaljer, tegne deres drømme, se kortfilm eller prøve kræfter med de forskellige kreative workshops. Kreativt hus for børn er blevet ombygget og indrettet med udgangspunkt i universelt design med tanken om at inkludere og sikre alle besøgende, børn som voksne, lige adgang til og deltagelse i husets aktiviteter. Realdania har støttet projektet med 7,3 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.



## 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.

### Skakkens Hus – hjernens motionscenter (2023-2024)

Når Dansk Skoleskak åbner Skakkens Hus i Sølvgade i København, bliver det muligt at mødes om at træne hjernen og dyrke mentalt sunde fællesskaber. Skakkens Hus skal være et fyrtårn, hvor skoleklasser skal begejstres for skoleskak, spilbaseret matematik og lære om mental sundhed. Her skal håndtryk og analoge aktiviteter skabe nye møder på tværs af generationer, hvor flere kigger op fra skærmen, kigger hinanden i øjnene og er sammen på nye måder. Det er et nyt kultur- og fritidstilbud, der er åbent for alle, men som også appellerer til de mere tænsomme typer, der måske ikke tiltrækkes af traditionelle fritids- og idrættstilbud. Projektet er en transformation af en eksisterende bygning og forventes at åbne i august 2024, og Realdania har støttet projektet med 5 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme bæredygtige byer.

### Samlingskraft (2022-2025)

Samlingskraft er en pulje, der skal understøtte formidling af og fællesskab omkring den lokale bygningskultur. Foreningen By og Land Danmark driver initiativet for Realdania. I 2023 åbnede de første to ansøgningsrunder, hvor lokale, frivillige foreninger og grupper havde mulighed for at søge om støtte til arrangementer, der satte fokus på den lokale bygnings- og landskabskultur, fremmede forståelsen for bæredygtige løsninger og skabte nye lokale fællesskaber. Der har i 2023 været stor interesse for at søge puljen, og 59 lokale arrangementer er blevet tildelt støtte. Alle arrangementer sætter fokus på bygningskultur og bæredygtighed, men metode og format spænder fra skattejagt til bygge-workshop og fra byvandring til dialogmøde. Der kan søges op til 25.000 kr. pr. arrangement, og puljen åbnede for ansøgninger igen primo 2024. Realdania har støttet projektet med 3,7 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur.

### Underværker-kampagne 2024-2027 (bevilget i 2023)

Underværker er en kampagne målrettet ildsjæle i hele landet. I Underværker-kampagnen har Realdania siden 2011 arbejdet med at understøtte lokal udvikling og frivillige fællesskaber ved at støtte den gode idé knyttet til det byggede miljø. Underværker-projekter skal bidrage til nye og bedre rammer for frivillige aktiviteter, de skal være med til at skabe sammenhold, fællesskaber og levedygtige lokalsamfund, og de skal kunne inspirere andre. I alt har 332 projekter gennem tiden modtaget støtte fra Underværker-kampagnen. Støtten fra Realdania består både i økonomisk støtte, rådgivning og mulighed for videndeling. Realdania har i 2023 støttet kampagnen med 50 mio. kr., så der i perioden 2024-2027 kan gives støtte til endnu flere underværker. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme stedbundne potentialer over hele landet.

### Nyt kulturhus i Ølgod (2023-2024)

I Realdanias Bymidtepulje er der fokus på at fastholde og udvikle bylivet i byer med 4.000-20.000 indbyggere, så der også fremover vil være aktiviteter og udvikling i bymidterne. Indsatsen består af en åben pulje, der støtter realiseringen af eksempelprojekter med strategisk betydning for den lokale bymidte, og af et vidensspor, der samler og formidler data og nyttig viden om bymidternes rammevilkår, lokale styrkepositioner og udfordringer samt virkemidler til positiv udvikling. Som en del af Bymidtepuljen har Realdania i 2023 støttet en gennemgribende renovering og nytænkning af kulturhuset i Ølgod. Kulturhuset skal bl.a. indeholde værksteder, café, kultursal, kombineret biblioteks- og museumsmiljø og lokalhistorisk arkiv. Forventningen er, at det bliver et projekt, som vil kunne inspirere andre lokalsamfund. Realdania støtter projektet med 12,75 mio. kr. Realdania har bevilget i alt 100 mio. kr. til Bymidtepuljen, hvoraf 80 mio. kr. er afsat til støtte til realiseringsprojekter. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme bæredygtige byer.



## 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.

### Energi- og helhedsrenoveringer i den almene sektor [2023-2024]

Der er et stort behov for at sætte skub i den grønne omstilling i den almene sektor, og Realdania ønsker med sin støtte til projektet Den Grønne Model at bidrage til, at der gennemføres flere gode energirenoveringer. Energirenoveringer er et helt centralt element i en ambitiøs grøn omstilling af den almene sektor, og samtidig kan det også medvirke til en mere afdæmpet stigning i den samlede boligudgift for lejerne. Projektet munder ud i en håndbog, der både kommer til at samle energirenoveringens komplekse projekt- og finansieringsprocesser til håndgribelige løsninger og klæde beslutningstagerne i den almene boligsektor på til at integrere energioptimering i helhedsrenoveringer. Realdania har støttet projektet med 2,9 mio. kr.

### Boliglaboratorium – nye boligformer [2019-2025]

Boliglaboratorium er Realdanias og Statens Kunstfonds fælles udviklingsforum, hvor hele byggebranchen kan mødes og arbejde med boligbyggeri og nytænkning af dansk boligarkitektur. Der er behov for at se på boligbyggeri med nye øjne på baggrund af både klimakrise, ressourceknaphed, nye familiemønstre og ændrede boformer. Boliglaboratorium er et netværk for byggebranchen og en videns- og formidlingsplatform. Herudover støtter Boliglaboratorium syv konkrete eksempelbyggerier og boligeksperimenter. De skal realiseres inden for de næste år. Det er bl.a. boliger på toppen af erhvervsbygninger, boliger til enlige forældre, og boliger, der samler flere generationer under samme tag. I 2023 har de syv eksempelbyggerier kunnet opleves i mindre skala på en udstilling i Jernbanebyen i København. Realdania har støttet projektet Boliglaboratorium med 6,7 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

### Bo trygt! – register over stjålede genstande [2018-2026]

Bo trygt! er en indsats skabt af Realdania og TrygFonden 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, og det går ud over den enkeltes livskvalitet. Ifølge Det Kriminalpræventive Råd køber en kvart million danskere årligt genstande, der er stjålet fra danske hjem eller virksomheder. I 2023 blev det besluttet, at Bo trygt! sammen med Forsikring & Pension, Forbrugerrådet TÆNK, Justitsministeriet og Rigspolitiet vil arbejde for at etablere et digitalt og offentligt tilgængeligt register over stjålede genstande. Registret skal gøre det sværere at afsætte hælervarer og dermed mindske omfanget af indbrudskriminalitet. Realdania har støttet Bo trygt! med 67,5 mio. kr.

### Eksempelbyggerier under 4 til 1 planet [2022-2025]

I 2021 indgik Realdania og Villum Fonden et samarbejde, der skal skubbe dansk boligbyggeri i en markant grønnere retning. Målet er – i tæt samarbejde med de førende aktører på det danske boligmarked – at udvikle løsninger og opføre eksempler på sunde og attraktive boliger, som reducerer det samlede klimaaftryk fra nyt boligbyggeri i Danmark med 75% inden 2030. I 2023 er der delt viden og værktøjer med branchen. Der er bl.a. udgivet en casesamling med 25 danske best practice-byggerier, som kan inspirere til at bygge med lavere klimaaftryk. I indsatsen er hovedaktiviteten at give støtte til i alt 13 private bygherrer og almene boligorganisationer, der skal opføre eksempelprojekter med et klimaaftryk på 2,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/år. Det er en fjerdedel af den gennemsnitlige klimabelastning ved nybyggeri i Danmark i dag. Eksempelprojekterne får støtte til ekstra rådgivning, test og dokumentation, sådan at viden og erfaringer kan deles med resten af branchen. Realdania har støttet projektet med 30 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri.





## 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.

### Psykiatrimuseet MIND (2023-2025)

Middelfart Museum har i de seneste år arbejdet på et nyt museumsprojekt, MIND, der har fokus på psykisk sygdom og mental trivsel. Museet etableres i det tidligere sindssygehospital i Middelfart, der var i brug fra 1888 til 1999. Samlingerne, som omfatter landets største psykiatriske genstandssamling, og de historiske omgivelser skal bruges til formidling af og aktiviteter om psykiatriens historie og om psykisk sygdom og mental trivsel i dag. MIND vil desuden blive et aktivt mødested i byen. Ved at etablere det nye museum i rammer af det tidligere sindssygehospital medvirker projektet også til at sætte fokus på en ofte overset del af den danske bygningskultur. Realdania har støttet projektet med 5 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

### UIA Verdenskongres (afholdt 2023)

Den 2.-6. juli 2023 blev verdens største arkitektur-kongres, UIA World Congress of Architects 2023, afholdt i Bella Center i København. Fra hele verden deltog arkitekter, arkitektstuderende, beslutningstagere og øvrige repræsentanter fra erhverv omkring det byggede miljø. Kongressens overskrift var "Sustainable Futures – Leave no one behind", og målet var at sætte fokus på arkitektur som et redskab til at skabe en bæredygtig verden gennem bl.a. keynotes fra internationale eksperter og fagfolk, debatter og diskussioner, workshops, udstillinger og events. Realdania har støttet kongressen, og repræsentanter for Realdania deltog også i paneldebatter, talks og en række andre aktiviteter. Realdania har støttet projektet med 16,6 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme bæredygtige byer.

### Værftgården Nørre Sødam (færdiggjort 2023)

Efter tre års restaurering har Realdanias datterselskab Realdania By & Byg nu sikret og bevaret den fredede værftgård Nørre Sødam ved Møgeltønder. Værftgården er opført i klassisk vestslesvigsk byggestil i 1700-tallet og er et eksempel på en bygningstype, som kun findes i marsken. Her er gårde blevet placeret på menneskeskabte forhøjninger – såkaldte værfter – som skal beskytte huse og deres beboere mod oversvømmelser og stormfloder. Vind og vejr satte mange steder sit aftryk på værftgården. Værftgården er nu istandsat og transformeret med en ambition om at bevare det historiske og nænsomt tilføje det moderne. Værftgården er nu lejet ud, og der skal fremover drives bed and breakfast i de historiske omgivelser. Værftgården indgår nu i Realdania By & Bygs portefølje af unikke historiske ejendomme, der rummer væsentlige eksempler på arkitektur og byggeskik fra middelalder til nutid. Det filantropiske uddelingselement på projektet var 7 mio. kr.

### Ørslev Kloster (åbnet 2023)

I september 2023 åbnede Ørslev Kloster efter en omfattende og årelang renovering. Det 800 år gamle nonnekloster nær Skive kan nu igen anvendes som både arbejdsrefugie og som rekreativt og kulturelt besøgssted. Der er i renoveringen lagt vægt på bæredygtige og langsigtede løsninger. Klosterets kapacitet er udvidet med ekstra værelser, og der er bygget et formidlingshus, så alle besøgende kan få viden om Ørslev Kloster – også selvom man ikke i det daglige kan komme indenfor, hvis man ikke er på arbejdsophold. Kirke, kloster, gård og det omgivende land med skov, enge og park udgør et samlet kulturmiljø, som er helt unikt. Der er offentlig adgang til parken og skoven, og der afholdes et stort antal rundvisninger i klosteret hvert år. Realdania har støttet projektet med 10,7 mio. kr.



### **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.

#### **Materialepas for genbrugsmaterialer (2023-2024)**

Et digitalt materialepas skal gøre det nemmere at dokumentere kvaliteten af genbrugsmaterialer i byggeriet. Når en bygning rives ned, vil informationen om byggeriets materialer ofte være mangelfuld, bl.a. fordi det ikke har været praksis at registrere de anvendte materialer, og fordi der ikke tidligere har været samme krav til dokumentation af materialer. Et materialepas er en brik i udviklingen mod mere og bedre brug af genbrugsmaterialer. Fra bygherren, der har behov for dokumentation i en risikovurdering, til entreprenøren, der skal identificere de rette materialer, og nedriveren, der bruger passet som skabelon til dokumentation. Materialepasset digitaliseres, og der udvikles en dataordbog samt et dataformat baseret på internationale standarder. Realdania har støttet projektet med 0,9 mio. kr.

#### **Verdens Vildeste Brobyggere (2023-2025)**

I juni 2023 deltog 37 lærlinge, elever og studerende i en dyst om at bygge tre spektakulære broer på tid over C.W. Obels Kanal i Aalborg. Det skete foran tusindvis af mennesker og var en uddannelsesmesse og folkefest i ét. Ifølge en prognose fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd kommer Danmark til at mangle 99.000 faglærte i 2030, og det er netop den store udfordring, som Verdens Vildeste Brobyggere er sat i verden for at være med til at løse. Projektet taler den danske håndværkertradition op, og med broen som udgangspunkt viser det på en ny måde unge mennesker, hvad man kan med en erhvervsfaglig uddannelse. Realdania har støttet projektet med 0,8 mio. kr. til afholdelse af en årlig konkurrence i 2023, 2024 og 2025. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

#### **Stampet lerjord i boligbyggeri (2023-2025)**

En grøn omstilling af byggebranchen kræver nye – eller genopdagede – byggematerialer, og en af løsningerne kan være stampet lerjord. Realdania har støttet partnerskabet Leralliancen, som undersøger mulighederne for at opføre ejendomme med brug af stampet lerjord. Målet er at bidrage til at reducere klimaaftrykket i byggebranchen og indsamle viden om nye byggemetoder. Forventningen er, at stampet lerjord kan bidrage til at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen betydeligt ved opførelsen af nye bygninger. Det kan også afhjælpe udfordringen med at afskaffe overskudsjord fra byggeriet, og så er det cirkulært, da det kan stemples til nye elementer eller føres tilbage til jorden. Projektet afdækker risici og tilvejebringer viden og en konkret byggemethode, som efterfølgende skal testes i tre markedsaktørers eksempelbyggerier. Realdania har støttet projektet med 5 mio. kr. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme bedre boligmiljøer.

#### **Renoverprisen (2024-2026)**

Renoverprisen er udviklet og støttet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond og er uddelt hvert år siden 2013. Realdania støtter Renoverprisen som en enkeltstående, nøje udvalgt prisuddeling, der sætter fokus på at fejre en meget væsentlig dagsorden. Støtten til Renoverprisen skal sikre det fortsatte fokus på, at renovering af eksisterende bygninger, fremfor at rive ned og bygge nyt, kan være med til at reducere byggebranchens klimapåvirkning og spare på ressourcerne. Prisen skal finde de bedste eksempler på renoveringer, transformationer og optimering af den eksisterende bygningsmasse ud fra både et klimamæssigt, socialt, kulturelt og økonomisk perspektiv. Som et centralt element i Renoverprisen er betydningen af det gode samarbejde mellem byggeriets parter som befordrende for den vellykkede renovering afgørende for udvælgelsen af vinderne. Realdania har i 2023 støttet projektet med 10 mio. kr. til afholdelse af en årlig prisuddeling i 2024, 2025 og 2026. Projektet understøtter endvidere det filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur.

# Risici og risikostyring

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

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

Risici kan opdeles i følgende hovedgrupper:

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

## Finansielle risici

Investeringsstrategien skal sikre, at den kommercielle investeringsformue skaber det bedst mulige risikojusterede afkast. Realdania påtager sig markedsrisiko som led i investeringsaktiviteterne. Markedsrisikoen skal være i balance med Realdanias profil som langsigtet investor. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2023 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 i projektorganisationen. Organiseringen sker i disse situationer typisk i form af enten repræsentation fra Realdania eller ved ekstern deltagelse udpeget af Realdania i projektets bestyrelse eller styregruppe. Fælles for denne organisationsform og repræsentation er, at der dels sikres de rette kompetencer, dels sikres en hensigtsmæssig rapportering til ledelsen i Realdania eller i et af Realdanias datterselskaber.

## Øvrige operationelle risici

Der er faste procedurer for tegningsregler, beføjelser og fuldmagter, som organisationen styrer efter, herunder hvem der kan indgå aftaler, beløbsgrænser m.v. De væsentligste elementer i afdækningen af de operationelle risici er – udover at sikre de rigtige kvalifikationer og passende ressourcer i bemandingen i ledelse og medarbejderstab – at procedurerne er hensigtsmæssige og tilstrækkelige, og at de følges i praksis. Procedurene 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 korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og besvigelser. Procedureer og kontroller vurderes årligt af de valgte revisorer i forbindelse med revision af årsrapporten. Foreningen har et stærkt kontrolmiljø, men det er ikke en 100% garanti mod fejl og besvigelser. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger inden for whistleblowerordningen i 2023.

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. Realdania har tidligere tilsluttet sig et fælles skattekodeks for investeringer, som en række pensionselskaber har udarbejdet. Realdanias skattepolitik har siden 2021 været tilgængelig på [realdania.dk](http://realdania.dk).

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

En tredje væsentlig omdømmemæssig risiko er risikoen for operationelle eller styringsmæssige fejl i eksempelvis større filantropiske projekter. Gennemførelse af f.eks. byggeprojekter er forbundet med en lang række risici, og Realdania arbejder

for at reducere disse ved bl.a. at sikre, at alle større projekter bliver fulgt af erfarne projektledere, samt at der i organiseringen af projekterne i øvrigt stilles krav om, at de rette kompetencer tilknyttes.

#### Politiske risici

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

## Regnskabsaflæggelse

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

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

De væsentligste elementer i regnskabsaflæggelsesprocessen er, udover at sikre passende kvalifikationer i bemandingen 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 korrigerer eventuelle fejl og uregelmæssigheder i rapporteringen, men er ingen garanti mod fejl.

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

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

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

# Samfundsansvar

Dette afsnit udgør Realdanias redegørelse for arbejdet med samfundsansvar i 2023 i overensstemmelse med de lovpligtige rapporteringskrav i Årsregnskabsloven § 99a.

## Vores forretningsmodel<sup>1</sup>

Realdania er en uafhængig, filantropisk forening med omkring 185.000 medlemmer og med aktiviteter inden for investering, filantropi og foreningsarbejde. Dette omfatter bl.a. byggeri, by- og arealudvikling og formidling af viden. De midler, vi deler ud, stammer fra 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. I Realdania ønsker vi med vores samlede aktiviteter inden for det byggede miljø at gøre en positiv forskel for danskernes livskvalitet. Det sker gennem vores filantropiske uddelinger og den viden, Realdania kan bidrage med i projekter over hele Danmark. Samarbejde er en central del af Realdanias måde at arbejde filantropisk på. Vi tror på, at samarbejde giver de bedste, mest forankrede og effektfulde løsninger. Realdanias samarbejdspartnere er bl.a. staten, kommuner, fonde, foreninger, forskningsinstitutioner, det private erhvervsliv og lokale ildsjæle. Derudover erhverver og opfører vi fast ejendom i regi af datterselskabet Realdania By & Byg med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet i Danmark, Grønland og Færøerne. Realdania har 198 medarbejdere fordelt over vores hovedkontor på Jarmers Plads i København og i vores regionale Realdania By & Byg-kontor på Nørregade i Odense.

## Risici relateret til samfundsansvar

Med udgangspunkt i vores forretningsmodel og primære virke i Danmark har Realdania identificeret en række potentielle bæredygtighedsrelaterede risici forbundet med vores aktiviteter.

Byggebranchen står for store dele af de CO<sub>2</sub>e-udledninger, vi har i Danmark i dag. Som en mellemstor aktør i byggeriet er der – ligesom for alle andre aktører i byggeriet og uagtet at mange af Realdanias filantropiske aktiviteter har som mål at fremme den grønne omstilling af byggeriet – en risiko for, at dele af Realdanias virke kan have en negativ påvirkning på klima og miljø. Det gælder dels, når vi støtter byggerier rundt om i landet, dels når vi – typisk i regi af Realdania By & Byg – er bygherre. Realdania laver årligt et klimaregnskab for vores CO<sub>2</sub>e-udledninger, som dækker over de udledninger, der

er direkte afledt af vores egne aktiviteter (scope 1) såvel som de indirekte udledninger fra indkøb af el og varme (scope 2). I forhold til vores scope 3 CO<sub>2</sub>e-udledninger beregner vi på nuværende tidspunkt vores aftryk i forbindelse med medarbejdertransport via fly, tog og bilkørsel i embedsøjemed. Realdania har sat et mål om, at vi i de kommende år vil fokusere på at videreudvikle vores klimaregnskab, så det i højere grad imødekommer scope 3 CO<sub>2</sub>e-udledninger i forbindelse med vores værdikædeaktiviteter. Derudover laver Realdania By & Byg livscyklusanalyser (LCA) for alle projekter og opgør ligeledes CO<sub>2</sub>-aftryk i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommene.

Realdania er en vidensorganisation, og vores medarbejdere er derfor vores vigtigste ressource til at sikre, at vi igennem det byggede miljø kan bidrage til at forbedre livskvaliteten for danskerne. Med denne afhængighed af videnstunge medarbejdere er der en iboende risiko for, at vi ikke formår at fastholde og tiltrække de rette medarbejdere. For at imødegå den risiko har Realdania en række tiltag for at sikre et godt arbejdsmiljø med en påvist høj grad af medarbejdertilfredshed og -trivsel.

Som forening med en stor investeringsportefølje er vi opmærksomme på at imødegå risikoen for menneskerettighedsovertrædelser. Realdania vurderer, at risikoen potentielt vil være størst i forbindelse med vores globale investeringer. For at undgå, at vi bidrager til brud på menneskerettigheder i vores investeringer, stiller vi krav til vores eksterne kapitalforvaltere omkring processer for samfundsansvarlige investeringer såvel som udførelse af løbende screeninger af vores samarbejdspartner Sustainalytics.

Gennem vores Code of Conduct og interne kontrolmiljø arbejder vi for at imødegå risikoen for korruption og bestikkelse i vores aktiviteter, f.eks. i forbindelse med vores filantropiske bevillinger. I forbindelse med aktiviteter i den finansielle sektor, herunder investeringsaktiviteter, kan der være en risiko for økonomisk kriminalitet, f.eks. hvidvask. For at håndtere denne risiko har Realdania et robust kontrolmiljø, der skal sikre, at vores aktiviteter udføres i overensstemmelse med vores værdigrundlag og formålsbeskrivelse. Realdanias principper for adfærd er omfattet i vores Code of Conduct, som alle medarbejdere introduceres til ved opstart i foreningen, og som løbende opdateres og kommunikerer til medarbejdergruppen og delvist til eksterne samarbejdspartnere.

## 23,1 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 23,1 mia. kr.

I samme periode har vi betalt 5,7 mia. kr. i selskabsskat.

<sup>1</sup> Realdanias forretningsmodel er skitseret i foreningens formålsbestemmelse, som kan læses i Realdanias vedtægter § 2.

## Strategisk tilgang til samfundsansvar

Realdanias ambition er at anvende foreningens samlede ressourcer til at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. 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. Vi har et konstant fokus på både at opnå viden og læring, som vi deler med alle interesserede. Realdanias arbejde med aktuelle samfundsudfordringer og med at integrere økonomiske, sociale, klima- og miljø-mæssige og kulturelle hensyn i vores virke er fastlagt i såvel Realdanias overordnede, strategiske grundlag, som i foreningens filantropistrategi og investeringsstrategi. I Grundlaget for Realdanias virke, som er ét af bestyrelsens overordnede styringsredskaber for den strategiske retning for Realdania, står bl.a., at Realdania har et mål om at være der for nuværende og fremtidige generationer, og at Realdania vil fremme en bæredygtig udvikling, viden og innovation.

Realdania tiltrådte i 2011 FN Global Compact, og rammeværkets 10 principper for ansvarlig virksomhedsledelse guider vores fortsatte arbejde med samfundsansvar. Realdanias bestyrelse vedtog i 2020 en tværgående bæredygtighedsindsats, herunder en række principper for bæredygtighedskrav i Realdanias generelle bevillingskriterier med henblik på reduktion af klimaaftrykket i Realdanias interne og støttede bygge- og anlægsprojekter. Alle Realdanias strategier gennemses af Realdanias bestyrelse årligt, herunder de kriterier, der er målrettet klimamæssig bæredygtighed. Det sker for at sikre et højt ambitionsniveau og for at eventuelle lovmæssige justeringer på området reflekteres, afspejles og indarbejdes i kriterierne. I regi af Realdanias investeringsstrategi arbejdes der med Realdanias rolle som samfundsansvarlig investor med fokus på ansvarlige og etiske investeringsovervejelser og -initiativer. I 2023 er der bl.a. foretaget en række investeringer inden for hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI), der understøtter Realdanias filantropistrategi, og der er derudover i 2023 udarbejdet et rammeværk til at måle effekten af de missionsrettede investeringer.

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

Realdania omfattes af det nye EU-direktiv "Corporate Sustainability Reporting Directive" (CSRD) med virkning fra regnskabsåret 2025. Vi har derfor i 2023 påbegyndt arbejdet med at forberede os på de nye rapporteringskrav. Dette indebærer blandt andet, at vi har udført en indledende gap-analyse for at afdække modenheden af vores rapporterings-setup og tilgængelige data. Derudover har vi påbegyndt udarbejdelsen af en dobbelt væsentligheds-vurdering, som vil være fundamentet for vores fremtidige CSRD-rapportering og fremtidige strategiske arbejde med bæredygtighed og samfundsansvar. Næste skridt i det kommende år vil være at definere konkrete handleplaner for vores prioriterede indsatsområder, som vi skal have fokus på frem mod vores rapportering efter CSRD.

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. Mange af de udfordringer, som Realdanias filantropistrategi tager udgangspunkt i, deler Danmark med lande verden over, og vi bliver påvirket direkte af andre landes udfordringer, særligt klima-udfordringerne. Realdania har efter en grundig intern proces i forbindelse med udviklingen af den gældende filantropistrategi udvalgt seks af Verdensmålene, der er direkte relevante for arbejdet med det byggede miljø, og indskrevet dem i filantropistrategien. Mål nr. 17 "Partnerskaber for handling" 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. De øvrige udvalgte mål er emner, der i dansk kontekst skaber rammerne for filantropistrategiens fokusområder. I figur 22 er de seks mål markeret.

Figur 22

## Især seks af Verdensmålene er relevante for Realdanias filantropistrategi



## Global Compact

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

## Arbejdet med samfundsansvar

I de seneste år har Realdania som led i det filantropiske arbejde f.eks. deltaget i DK2020-partnerskabet. Partnerskabet har arbejdet for, at alle danske kommuner har eller snart får lokale klimahandlingsplaner udarbejdet og godkendt efter en international standard udviklet af det globale bynetværk C40, som Realdania også har støttet gennem mange år. Det næste skridt er nu at gå fra klimahandlingsplan til klimahandling. For at understøtte dette er Realdania gået sammen med KL og de fem danske regioner i et partnerskab kaldet Klimaalliancen. Fokus i Klimaalliancen er at understøtte kommunerne i handling og implementering af klimaplanerne. Læs mere om vores arbejde med Klimaalliancen under ledelsesberetningens afsnit Filantropi.

I Danmark forbruger vi hvert år jordklodens naturressourcer i en hastighed svarende til, at vi havde fire planeter til rådighed. I 2023 betød det, at vi allerede den 28. marts 2023 ramte Earth Overshoot Day – altså den dag, hvor vi havde opbrugt Jordens ressourcer for hele året. Det vil Realdania gerne arbejde for, at der laves om på. Sammen med Villum Fonden har vi derfor udviklet en ny, fælles indsats Boligbyggeri fra 4 til 1 planet, der skal skubbe det danske boligbyggeri i en markant grønnere retning – i tæt samarbejde med de førende aktører på det danske boligmarked. Målet er at udvikle løsninger og eksempler på, at det kan lade sig gøre at reducere den indlejrede energi [CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>] fra nyt boligbyggeri i Danmark med 75% inden 2030.

I 2023 har vi derudover også fortsat vores kampagne Bo Bæredygtigt, som har til formål at formidle viden, der gør det nemmere, mere overskueligt og tilgængeligt for boligejere, -lejere og andels-havere at leve mere bæredygtigt i og omkring deres bolig. Dette har blandt andet medført et fokus på at formidle indhold omkring produktreparationer, og hvordan man som lægmand kan udføre reparationer på egen hånd. Der er også fokus på et øget samarbejde i branchen omkring bæredygtige byggematerialer i forbindelse med boligen – f.eks. med byggecentre, håndværkere og arkitekter. Projektet gennemføres i et samarbejde mellem Realdania og datterselskabet Videncentret Bolius.

I forbindelse med vores investeringsaktiviteter er det bl.a. vores målsætning, at børsnoterede aktier skal følge Parisaftalens reduktionsmål for udledning. Det betyder, at porteføljens CO<sub>2</sub>-intensitet initialt skal være betydeligt lavere end det globale benchmark og herefter reduceres, så det følger Parisaftalens mål. Med vores missionsrettede investeringer ønsker vi at gå skridtet videre og udvælge investeringer, der kan fremme Realdanias mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø. Det betyder mere konkret, at investeringerne skal understøtte Realdanias mission, minimum ét af vores seks filantropiske mål eller et af de seks verdensmål, som vores arbejde understøtter.

# Realdanias arbejde med samfundsansvar tager udgangspunkt i fire temaer

Figur 23



## Klima- og miljøpåvirkninger

### Mål

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

### Handling

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



## Socialt ansvar

### Mål

Realdanias målsætning er at styrke de sociale dimensioner af foreningens aktiviteter og arbejde for mangfoldighed og inklusion i samfundet såvel som internt i foreningen.

### Handling

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



## Antikorrupption og transparens

### Mål

Realdanias målsætning er at øge transparensen i foreningens aktiviteter og styrke indsatsen over for korrupption og bestikkelse.

### Handling

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



## Menneskerettigheder og arbejdsvilkår

### Mål

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

### Handling

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



Figur 24

## Når vi arbejder filantropisk

### Rammer 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. 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 2023 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 vedrørende klimamæssig bæredygtighed. Konkret har ca. 46%, målt på antal af de bevilgede projekter i 2023, et primært formål relateret til klimamæssig bæredygtighed. Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 307 mio. kr. i 2023 ud af en samlet bevillingssum på 791 mio. kr.



I 2023 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 2023 har ca. 18%, målt på antal 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 171 mio. kr. i 2023 ud af en samlet bevillingssum på 791 mio. kr.



Figur 25

## Når vi er ejer, drifts- og bygherre

### Rammer 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.

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.

### Handling

Ved at gennemføre udviklingsbyggerierne MiniCO<sub>2</sub> Etagehusene i Fredericia sætter Realdania By & Byg fokus på såvel CO<sub>2</sub>-reduktioner ved brug af gængse byggematerialer som CO<sub>2</sub>-reduktioner i byggeprocessen, herunder reduktion af spild og materialer gennem brug af digitale projekteringsværktøjer. Projekterne skal bidrage til at reducere CO<sub>2</sub>-forbruget i etageboligejendomme.

På porteføljeniveau er der gennemført screening af de mest værdifulde ejendomme i forhold til klimatilpasning, udkast til energimærkninger samt gennemført due diligence for sociale minimumskriterier for Realdania By & Byg. Handlingerne skal forberede organisationen på nye og skærpede EU-krav til ESG-rapportering.

### Effekt

Til hvert projekt er der opstillet et program af målepunkter. Derudover gennemføres en komparativ analyse. Resultaterne stilles til rådighed for byggebranchen.



Gennem opfølgning på de identificerede risici og potentialer for at reducere porteføljens CO<sub>2</sub>-aftryk bidrager Realdania By & Byg aktivt til reduktion af CO<sub>2</sub>-aftrykket. Erfaringerne og resultaterne stilles til rådighed gennem publikationer og løbende kommunikation.



Figur 26

## Når vi er investør

### Rammer for arbejdet med samfundsansvar, når vi er investør

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. Vi udøver aktivt ejerskab, og med det mener vi, at vi laver 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, fokuserer på Engagement.

Det betyder, at vi gennem dialog ønsker at påvirke virksomheder, vi investerer i, når de ikke agerer inden for rammerne af Realdanias politik. Vores fundamentale holdning er, at det giver større effekt og skaber flere varige forandringer at påvirke virksomhederne til at agere ansvarligt end at vende dem ryggen og sælge vores investering, hvis ikke de

overholder vores politikker. Realdanias screening og Engagement-processer gennemføres af vores eksterne samarbejdspartner Sustainalytics. Der sker løbende opfølgning og evaluering af Engagement-processen. Hvis Sustainalytics konstaterer, at Engagement-processen i løbet af en rimelig periode ikke skaber de nødvendige resultater, får den konkrete investering status som Disengage. Herefter vil vi i dialog med vores eksterne kapitalforvalter revurdere investeringen og i sidste ende, om nødvendigt, afhænde den.

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

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

Figur 26 (fortsat)

### 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 af Sustainalytics og omfatter børsnoterede aktier og obligationer.

### Effekt

Som i foregående år blev der i 2023 foretaget to eksterne screeninger af ca. 51% af Realdanias kommercielle investeringsformue. Screeningerne afdækker risici relateret til menneskerettigheder, arbejdsforhold, miljø og governance. Screeningerne omfatter de tre hovedaktivklasser Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade og Equities.

Resultatet af den seneste screening i andet halvår 2023 (tal fra 2022 fremgår i parentes):

Antal screenede investeringer: 1.537 (1.546)

Antal Engagement-processer: 24 (25)

Antal Disengagement-investeringer: 2 (2)



Vi har i løbet af 2023 foretaget yderligere investeringer inden for Mission Related Investments (MRI). Formålet med MRI er at foretage investeringer, der understøtter Realdanias filantropiske strategi, men samtidig også investeringer, der kan skabe et risikojusteret markedsafkast. Vi har derudover i 2023 udarbejdet et nyt rammeværk for effektmåling for herved at måle på den filantropiske effekt af de missionsrettede investeringer.

Gennem vores arbejde med MRI har vi identificeret en række forskellige tilgange til at skabe klimamæssige effekter og effektivisere byggeri samt understøtte udviklingen inden for cirkulær økonomi. Det gælder både investeringer i selskaber med grønne ambitioner og i selskaber, der allerede har en solid indsats i forhold til reduktion af klimabelastninger. Hertil kommer selskaber, der leverer nødvendige produkter og innovation til den grønne omstilling.

Der er foretaget investeringer i løsninger, der kan tilvejebringe den nødvendige kapital til hurtigere grøn omstilling, og i virksomheder, der gør den cirkulære økonomi mere effektiv og flytter flere produktområder fra at være affald og restprodukter til at være genanvendelige og dermed værdiskabende materialer. Der er således en række konkrete MRI-investeringer og investeringsmuligheder, der har en direkte effekt på reduktion af klimabelastningen. Investeringer foretages både i det noterede og unoterede marked.



Figur 26 (fortsat)

### Handling

Hovedaktivklassen Alternative Investeringer består af fem aktivklasser, der alle er eksponeret mod ESG på forskellige måder.

I 2023 har fokus bl.a. været på at etablere en infrastruktureksponering, der bredt fortolket understøtter den grønne omstilling.

### Effekt

I løbet af 2023 investerede vi i tre infrastrukturstrategier, der på forskellig vis bidrager til den grønne omstilling:

- *Europæisk strategi* fokuseret på at understøtte og opbygge uafhængige energiproducenter, der udvikler, opfører og drifter vedvarende energiaktiver, især inden for sol og vind.
- *Nordamerikansk strategi* primært fokuseret på at opbygge uafhængige energiproducenter, især inden for sol og batterier, samt fokus på at opbygge energieffektive datacentre.
- *Nordamerikansk strategi* med en diversificeret portefølje af driftsmodne aktiver med overvægt mod vedvarende energiaktiver som sol, vind, vand og batterier samt forsyningsselskaber og netværksaktiver.

Med investeringerne understøtter vi behovet for den fortsatte udbygning af vedvarende energiaktiver, såvel som behovet for at afkarbonisere energintensivt sektorer, som f.eks. datacentre. Vi forventer at fortsætte fokusområdet de kommende år.



Investeringer i Green Bonds, der er øremærket til finansiering af bæredygtige løsninger, som f.eks. mere energieffektive bygninger, affaldshåndtering, miljøvenlig offentlig transport og infrastruktur.

Green Bonds udgør ved udgangen af 2023 42% af den samlede obligationsbeholdning i Realdanias internt forvaltede Fixed Income Investment Grade-mandat. Sammenlignes andelen med andre investorer, kan det konstateres, at Realdania har en relativ stor andel af Green Bonds.

Vi har udarbejdet et setup, hvor vi sikrer fokus på at tage stilling til nye obligationsudstedelser af Green Bonds. Vi har udarbejdet en database, der giver et overblik over nye og tidligere obligationsudstedelser, så det kan analyseres, hvordan Green Bonds er prissat i forhold til den traditionelle rentekurve. I databasen foretager vi en log, hvor vi for hver obligation systematisk anfører, hvorvidt obligationsudstedelserne er købt eller afvist med tilhørende årsag.



Figur 27

## I vores egen dagligdag

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

I vores egen dagligdag arbejder Realdania systematisk og ambitiøst for at leve op til godt

#### 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 sådan: "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 ønsker at være en arbejdsplads med et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø, hvor alle behandles ligeværdigt og med respekt. Chikane og mobning tolereres ikke i nogen form. Og direkte eller indirekte diskrimination er ikke tilladt i forbindelse med ansættelse, løn, uddannelsesmuligheder, forfremmelse, afskedigelse eller fratrædelse. For at forebygge krænkende adfærd i foreningen har vi som resten af samfundet sat særligt fokus på at betone vores holdninger hertil, på vores virksomhedskultur og politikker og på opfølgningen på målinger heraf i vores interne trivselsmålinger.

I 2024 forventer vi at gentænke konceptet for den årlige trivselsmåling, bl.a. for at kunne lave mere målrettede og evt. hyppigere målinger.

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

Vilkåret, om at det stiller helt særlige krav til god adfærd at arbejde i en filantropisk forening, er en del af kulturen i Realdania. Det er indarbejdet i vores Code of Conduct, og det bliver betonet ved velkomstseminarer med alle nye medarbejdere og løbende i hverdagen. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger inden for whistleblowerordningen i 2023.

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.

#### Effekt

Vi ansætter løbende studentermedhjælpere og praktikanter i organisationen samt elever i vores kantine. I 2023 har vi på tværs af organisationen haft 35 studentermedhjælpere, 7 praktikanter og 2 kokkeelever ansat.

Vi har i vores trivselsmålinger i 2023 fortsat en høj positiv score. Vi gør en aktiv indsats i forhold til sygemeldte medarbejdere og medarbejdere med særlige behov, og vi får fleksible aftaler i stand med berørte medarbejdere. I vores trivselsmåling noterede vi derudover et fortsat meget lavt niveau af oplevet krænkende adfærd. Vi tager arbejdet med emnet meget alvorligt og følger op med lederne i de respektive enheder for at sikre, at vi håndterer og imødegår disse situationer fremadrettet.



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.



Figur 27 (fortsat)

### Handling

Vi arbejder løbende på at minimere energiforbruget ved at udskifte utidssvarende materiel.

Vi har fortsat et stort fokus på energibesparelser, og der blev i såvel 2022 som 2023 iværksat tiltag for væsentlige yderligere reduktioner inden for energiområdet. Bl.a. kan nævnes sænkning af temperaturer på Jarmers Plads og i Nørregade og fokus og awareness på medarbejdernes adfærd i forhold til minimering af lys og strøm generelt. Endelig er der foretaget justeringer af automatisk tænd og sluk for lyskilder.

Vores rejsepolitik er, at vi forventer, at alle agerer omkostnings- og klimabevidst. Det indebærer bl.a., at den enkelte medarbejder 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

Størstedelen af alle lyskilder er udskiftet til LED, hvilket har medført et markant lavere elforbrug i forhold til de oprindelige lysarmaturer. Ligeledes er alle data flyttet til cloudbaserede tjenester, medførende en væsentlig reduktion i energiforbruget for både Realdania og for samfundet generelt. Endelig er alle fladskærme i møderum og på skriveborde blevet udskiftet med nye og mere energibesparende skærme. Vi har fokus på, at udskiftet elektronisk udstyr efterfølgende genbruges andre steder og/eller bortskaffes miljørigtigt.

Vi offentliggør på realdania.dk vores CO<sub>2</sub>e-regnskab. Regnskabet indeholder Realdanias egne direkte CO<sub>2</sub>e-udledninger samt vores direkte energiforbrug i domicilejendomme og egne transportmidler samt udledning ved rejseaktivitet. Forbrug for 2023 opdateres, når forbruget er kendt.



## Læs mere

Vi vil i de kommende år arbejde videre med at styrke Realdanias rapportering om samfundsansvar og tilgang til bæredygtighed. Information om Realdanias løbende arbejde med samfundsansvar kan findes på realdania.dk.

# Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Dette afsnit udgør Realdanias redegørelse for kønsfordeling i ledelsen i overensstemmelse med de lovpligtige rapporteringskrav i Årsregnskabsloven § 99b.

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2023 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 47% og mænd 53%. 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:

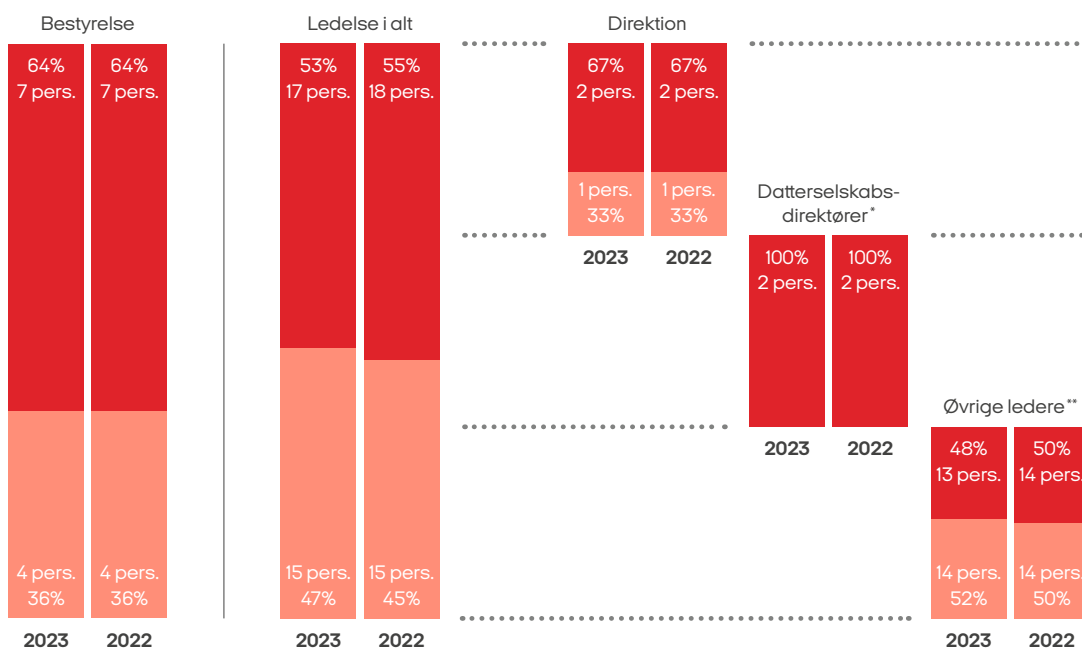
Ved bestyrelsens indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer er det målet, at minimum 40% af de opstillede kandidater er repræsentanter for det underrepræsenterede køn.

Af figur 28 fremgår fordelingen blandt kvinder og mænd i bestyrelse og ledelse i alt i 2023 i forhold til 2022. Ledelse i alt i den samlede forening omfatter direktion, datterselskabsdirektører og øvrige ledere.

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

Figur 28

## Kønssammensætning på ledelsesniveau



■ Kvinder ■ Mænd

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

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



# Politik for dataetik

Dette afsnit udgør Realdanias redegørelse for politik for dataetik i overensstemmelse med de lovpligtige rapporteringskrav i Årsregnskabsloven § 99d.

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

- Vi arbejder som standard med dataminimering og med databeskyttelse og registrerer og opbevarer derfor kun de nødvendige data.
- Vi bestræber os på at sikre, at vores brug af data ikke er diskriminerende mod eksempelvis køn, racer, etnicitet eller fællesskaber.
- Vi arbejder med data på en åben og gennemsigtig måde.
- Vi bestræber os på at sikre, at data ikke benyttes på en måde, der vildleder vores interessenter.
- Vi bestræber os på at sikre, at vores brugere, såvel internt som eksternt, får så meget værdi som muligt ud af de data, vi indsamler.
- Vi bestræber os på at sikre, at vi besidder de nødvendige kompetencer til at håndtere dataetiske dilemmaer.
- Vi bestræber os på at sikre, at vores samarbejdspartnere behandler data på samme måde, som vi selv ville gøre det, herunder i henhold til denne politik.

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



# Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2023

# Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2023	2022
3	Finansielle indtægter	1.214,3	1.814,8
4	Finansielle udgifter	-32,8	-35,6
5	Kursreguleringer	827,5	-3.480,5
	<b>Resultat af finansielle poster</b>	<b>2.009,0</b>	<b>-1.701,3</b>
	Andre driftsindtægter og -udgifter	122,4	135,5
6	Udgifter til personale og administration	-224,4	-213,6
7, 11	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-13,0	-11,7
8	Resultat af kapitalandele i joint ventures	-32,1	62,1
	<b>Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat</b>	<b>1.861,9</b>	<b>-1.729,0</b>
	Medlemsaktiviteter	-29,3	-27,8
	<b>Resultat før uddelinger og skat</b>	<b>1.832,6</b>	<b>-1.756,8</b>
9	Uddelinger	-722,1	-594,9
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.110,5</b>	<b>-2.351,7</b>
10	Skat	-316,3	565,9
	<b>Årets resultat</b>	<b>794,2</b>	<b>-1.785,8</b>
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	795,8	-1.785,9
	Minoritetsinteressers andel	-1,6	0,1
	<b>I alt fordelt</b>	<b>794,2</b>	<b>-1.785,8</b>
	<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>		
	<b>Årets resultat</b>	<b>794,2</b>	<b>-1.785,8</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>		
	<b>Poster, der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</b>		
11	Værdiregulering af domicilejendom	-48,6	19,7
	<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>-48,6</b>	<b>19,7</b>
	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>745,6</b>	<b>-1.766,1</b>
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	747,2	-1.766,2
	Minoritetsinteressers andel	-1,6	0,1
	<b>I alt fordelt</b>	<b>745,6</b>	<b>-1.766,1</b>

# Balance

## pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	38,4	40,1
11	Domicilejendom	440,0	475,0
12	Investeringsejendomme	2.262,3	2.394,1
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>2.740,7</b>	<b>2.909,2</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
8	Kapitalandele i joint ventures	511,8	551,0
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint ventures	69,4	66,3
10	Udskudte skatteaktiver	424,0	657,7
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.012,7</b>	<b>1.282,5</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>3.753,4</b>	<b>4.191,7</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
14	Projektejendomme	484,6	471,9
15	Andre kortfristede aktiver	65,6	114,1
16	Værdipapirer	25.805,0	24.165,8
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	208,8	612,2
10	Tilgodehavende skat	0,0	32,6
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	834,7	411,8
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>27.398,7</b>	<b>25.808,4</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.152,1</b>	<b>30.000,1</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Opskrivningshenlæggelse domicilejendom	101,8	150,4
	Andre reserver	21.027,7	20.231,9
<b>Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser</b>		<b>26.374,5</b>	<b>25.627,3</b>
	Minoritetsinteresser	121,7	123,3
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>26.496,2</b>	<b>25.750,6</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.167,9	3.088,7
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	28,8	0,0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.196,7</b>	<b>3.088,7</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.080,7	1.004,4
10	Skyldig skat	240,2	0,0
17	Andre kortfristede forpligtelser	129,4	124,6
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	8,9	31,8
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.459,2</b>	<b>1.160,8</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.655,9</b>	<b>4.249,5</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.152,1</b>	<b>30.000,1</b>

# Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>130,7</b>	<b>22.017,8</b>	<b>27.393,5</b>	<b>123,2</b>	<b>27.516,7</b>
<b>Totalindkomst i 2022</b>						
Årets resultat	0,0	0,0	-1.785,9	-1.785,9	0,1	-1.785,8
<b>Anden totalindkomst</b>						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	19,7	0,0	19,7	0,0	19,7
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>19,7</b>	<b>-1.785,9</b>	<b>-1.766,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-1.766,1</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>150,4</b>	<b>20.231,9</b>	<b>25.627,3</b>	<b>123,3</b>	<b>25.750,6</b>
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2023</b>	<b>5.245,0</b>	<b>150,4</b>	<b>20.231,9</b>	<b>25.627,3</b>	<b>123,3</b>	<b>25.750,6</b>
<b>Totalindkomst i 2023</b>						
Årets resultat	0,0	0,0	795,8	795,8	-1,6	794,2
<b>Anden totalindkomst</b>						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-48,6	0,0	-48,6	0,0	-48,6
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>-48,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-48,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-48,6</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>-48,6</b>	<b>795,8</b>	<b>747,2</b>	<b>-1,6</b>	<b>745,6</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2023</b>	<b>5.245,0</b>	<b>101,8</b>	<b>21.027,7</b>	<b>26.374,5</b>	<b>121,7</b>	<b>26.496,2</b>

# Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2023	2022
Modtagne finansielle indtægter	1.206,2	1.803,5
Udbetalte finansielle udgifter	-32,8	-35,6
Køb og salg af værdipapirer	-241,3	-961,4
Nettobetaling til øvrig drift	176,4	120,1
Udbetalinger til personale og administration	-230,9	-223,7
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-29,3	-27,8
Udbetalte uddelinger	-566,6	-706,6
Betalt skat	-20,9	-256,0
Udbetalt fra Skat, skattesag (se note 10)	209,1	0,0
<b>Pengestrømme fra primær aktivitet</b>	<b>469,9</b>	<b>-287,5</b>
Tilgang på investeringsejendomme	-48,5	-48,5
Salg af investeringsejendomme	1,3	2,8
Køb og salg af materielle aktiver	-6,9	-13,0
Modtaget udbytte fra joint ventures	7,1	32,0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-47,0</b>	<b>-26,7</b>
<b>Årets pengestrømme (ændring i likvider)</b>	<b>422,9</b>	<b>-314,2</b>
Likvider primo	411,8	726,0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>834,7</b>	<b>411,8</b>

# Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis.....	65
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	73
3	Finansielle indtægter.....	74
4	Finansielle udgifter.....	74
5	Kursreguleringer.....	74
6	Udgifter til personale og administration.....	75
7	Driftsmateriel og inventar m.v.....	77
8	Kapitalandele i joint ventures.....	78
9	Uddelinger.....	79
10	Skat.....	80
11	Domicilejendom.....	81
12	Investeringsjendomme.....	81
13	Udlån til joint ventures.....	83
14	Projektejendomme.....	84
15	Andre kortfristede aktiver.....	84
16	Værdipapirer.....	84
17	Andre kortfristede forpligtelser.....	84
18	Finansielle risici og finansielle instrumenter.....	85
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser.....	90
20	Nærtstående parter.....	91
21	Efterfølgende begivenheder.....	91
22	Ny regnskabsregulering.....	91



# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### **Generelt**

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2023 omfatter både koncernregnskab for Realdania og dets tilknyttede virksomheder (koncernen) samt 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 23. februar 2024 behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Realdania. Årsrapporten indstilles til Realdanias repræsentantskabs godkendelse på Realdanias repræsentantskabsmøde den 25. april 2024.

#### **Grundlag for udarbejdelse**

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

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

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

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

Koncernen har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for 2023. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2023 eller forventes at påvirke koncernen.

#### **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 faktorer og potentielle stemmerettigheder, der på balancedagen er reelle og har substans.

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 20-21.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Minoritetsinteresser**

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

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

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

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

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

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

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

Præsentationsvalutaen i årsrapporten er DKK.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

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

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.

#### **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.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **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 eliminerings af intern avance/tab i joint ventures.

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

#### **Medlemsaktiviteter**

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

#### **Uddelinger**

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

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

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

Realdania beskattes efter selskabsskatte loven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og almenvelgørende 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.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 tredje år.

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

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

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

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

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Investeringsjendomme**

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

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

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

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendomme.

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

#### **Investeringsjendomme under opførelse**

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

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

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

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

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

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

#### **Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele omfatter investeringer erhvervet med henblik på strategisk medejerskab.

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

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

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

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

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

IFRS 9 har, baseret på forretningsmodellen og typer af finansielle aktiver og forpligtelser, alene betydning på CONCERNENS 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 CONCERNEN i al væsentlighed har overført ejendomsretten. Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at indregnes på handelsdagen – den dag CONCERNEN 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 tilbage-diskonterede pengestrømme.

For investeringer i Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og Mission Related Investments 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).

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 med udløb inden for 12 måneder.

#### **Tilgodehavender hos kreditinstitutter**

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indestående hos kreditinstitutter.

#### **Egenkapital**

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

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

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

#### **Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet opføres minoritetsinteressernes 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.

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

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (langfristet forpligtelse) består af afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi med udløb efter 12 måneder.

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

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

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

#### **Gæld til kreditinstitutter**

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

#### **Andre kortfristede forpligtelser**

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

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

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet forpligtelse) består af afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi med udløb inden for 12 måneder.

# Noter

## Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **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*

Filantropiportefølje: 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].



# Noter

## Note

### 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

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

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

De foretagne skøn og forudsætninger er bl.a. baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Som følge af de risici og usikkerheder, som koncernen er underlagt, kan faktiske udfald afvige fra de foretagne skøn. Særlige risici for Realdania-koncernen er omtalt i ledelsesberetningen og note 18 til koncernregnskabet.

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

#### Dagsværdimåling

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

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

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

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

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

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

- Dagsværdi af finansielle aktiver

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

For uddybende information om værdiansættelse af investeringsejendomme henvises til note 12.

#### 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.	2023	2022
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.059,8	1.723,2
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	112,4	60,0
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	23,1	14,7
	Renteindtægter, kreditinstitutter	15,2	3,5
	Øvrige renteindtægter	3,8	13,4
	<b>I alt</b>	<b>1.214,3</b>	<b>1.814,8</b>
	<b>Udbytter og udlodninger</b>		
	Fixed Income Non-Investment Grade	57,7	54,9
	Equities	267,7	438,3
	Private Equity	561,4	789,9
	Alternative Investments	83,2	72,1
	Real Estate	80,2	224,5
	Mission Related Investments	9,6	143,5
	<b>I alt</b>	<b>1.059,8</b>	<b>1.723,2</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>4</b>	<b>Finansielle udgifter</b>		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,1	-1,4
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-20,5	-25,7
	Øvrige renteudgifter	-12,2	-8,5
	<b>I alt</b>	<b>-32,8</b>	<b>-35,6</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>5</b>	<b>Kursreguleringer</b>		
	Money Market	-0,8	11,2
	Fixed Income Investment Grade	211,3	-424,5
	Fixed Income Non-Investment Grade	182,8	-380,2
	Equities	827,8	-1.934,4
	Private Equity	-136,3	-575,1
	Alternative Investments	44,3	-72,5
	Real Estate	-341,8	46,2
	Mission Related Investments	40,2	-151,2
	<b>I alt</b>	<b>827,5</b>	<b>-3.480,5</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>6 Udgifter til personale og administration</b>			
Personaleudgifter, jf. specifikation		-149,9	-144,6
Administrationsudgifter		-74,5	-69,0
<b>I alt</b>		<b>-224,4</b>	<b>-213,6</b>
<b>Personaleudgifter</b>			
Løn og honorarer		-190,3	-185,0
Pension		-23,0	-22,0
Sociale udgifter		-2,2	-1,9
<b>I alt</b>		<b>-215,5</b>	<b>-208,9</b>
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		3,6	5,0
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		6,9	7,1
Heraf indeholdt i uddelinger*		55,1	52,2
<b>I alt</b>		<b>-149,9</b>	<b>-144,6</b>
<b>Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:</b>			
Repræsentantskab		-2,7	-2,6
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-11,4	-11,0
<b>I alt</b>		<b>-18,2</b>	<b>-17,7</b>
<b>Antal medarbejdere</b>			
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede</b>		<b>288</b>	<b>292</b>
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		-5	-7
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-9	-10
Heraf indeholdt i uddelinger*		-77	-74
<b>I alt</b>		<b>197</b>	<b>201</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:</b>			
Realdania		72	68
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		9	10
Realdania [indeholdt i uddelinger]		29	29
Videncentret Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		48	45
Realdania By & Byg A/S		35	35
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		0	2
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		5	5
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		90	98
<b>I alt</b>		<b>288</b>	<b>292</b>

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

# Noter

Note	t. kr.	2023	2022
<b>6</b>	<b>Udgifter til personale og administration (fortsat)</b>		
	<b>Honorar til repræsentantskabet i alt</b>	<b>-2.685</b>	<b>-2.623</b>
	Årligt honorar til repræsentantskabet udgør 25.000 kr. [2022: 25.000 kr.] pr. medlem. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. [2022: 2.500 kr.] pr. medlem ved fremmøde til hvert af de to årlige møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr. [2022: 30.000 kr.].		
	<b>Bestyrelshonorarer</b>		
	Lars Krarup (formand)	-900	-900
	Kristine Leth Juul (næstforkvinde i 2023)	-452	-300
	Majken Schultz (næstforkvinde, udtrådt i 2023)	-170	-525
	Palle Adamsen	-300	-300
	Pernille Rüz Bloch	-300	-300
	Per Feldthaus	-300	-300
	Christina Holberg Fenger (indtrådt i 2023)	-203	-
	Mette Kynne Frandsen	-300	-300
	Per Egebæk Have	-300	-300
	Lars Hvidtfeldt	-300	-300
	Niels-Ulrik Moustén	-300	-300
	Gunde Odgaard	-300	-300
	<b>I alt</b>	<b>-4.125</b>	<b>-4.125</b>
	<b>Direktionsvederlag</b>		
	Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-5.432	-5.219
	Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk	-3.021	-2.914
	Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Kenneth Lillelund Winther	-2.971	-2.888
	<b>I alt</b>	<b>-11.424</b>	<b>-11.021</b>

Direktionen vederlægges ikke på baggrund af incitamentsordninger.

# Noter

## Note

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

#### Fratrædelse

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

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

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

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

mio. kr.	2023			2022		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
<b>Honorar til de valgte revisorer:</b>						
Lovpligtig revision	-1,7	-1,3	<b>-3,0</b>	-1,6	-1,1	<b>-2,7</b>
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Skatte- og momsmaessig rådgivning	-3,2	-0,1	<b>-3,3</b>	-2,2	-0,6	<b>-2,8</b>
Andre ydelser	-0,1	-2,2	<b>-2,3</b>	-0,2	-1,6	<b>-1,8</b>
<b>I alt</b>	<b>-5,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-8,6</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-7,3</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>7 Driftsmateriel og inventar m.v.</b>			
Kostpris primo		111,0	109,1
Årets tilgang		7,4	15,1
Årets afgang		-2,9	-13,2
Kostpris ultimo		115,5	111,0
Af- og nedskrivninger primo		-70,9	-75,5
Afskrivninger, afhændede aktiver		2,0	12,3
Årets af- og nedskrivninger		-8,2	-7,7
Af- og nedskrivninger ultimo		-77,1	-70,9
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>38,4</b>	<b>40,1</b>
<b>Årets af- og nedskrivninger, i alt driftsført i året</b>		<b>-8,2</b>	<b>-7,7</b>

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

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>8 Kapitalandele i joint ventures</b>			
Kostpris primo		726,4	845,4
Årets tilgang		0,0	0,0
Årets afgang		0,0	-119,0
Kostpris ultimo		726,4	726,4
Værdireguleringer primo		-175,4	-324,5
Årets resultat		-32,1	62,1
Udbytte		-7,1	-32,0
Årets afgang		0,0	119,0
Værdireguleringer ultimo		-214,6	-175,4
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>511,8</b>	<b>551,0</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2023	Andel af resultat 2023
			%	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S*	København	50	1.017,8	678,7	52,0	139,4	-27,4
Bispebjerg Bakke I/S	København	50	566,5	13,9	22,2	276,3	-14,6
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50	0,8	0,0	0,1	0,4	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50	231,6	69,1	90,6	81,2	6,7
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50	121,9	94,6	60,7	13,6	3,2
<b>I alt</b>						<b>511,8</b>	<b>-32,1</b>

\* Tal for aktiver, forpligtelser og omsætning er opgjort jf. årsrapport for 2022.

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

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

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>9 Uddelinger</b>			
<b>Driftsførte uddelinger</b>			
Årets bevilligede uddelinger		755,8	1.148,2
Bortfald af tidligere års bevillinger		-33,7	-553,3
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>722,1</b>	<b>594,9</b>
<b>Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger</b>			
Saldo primo		4.093,1	4.204,8
Årets bevillinger, driftsført		722,1	594,9
Udbetalt i året		-566,6	-706,6
<b>Saldo ultimo</b>		<b>4.248,6</b>	<b>4.093,1</b>

Af den samlede forpligtelse forventes 1.080,7 mio. kr. [2022: 1.004,4 mio. kr.] udbetalt inden for et år og 1.045,0 mio. kr. [2022: 1.042,2 mio. kr.] efter fem år.

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

Pr. den 31. december 2023 udgør investeringselementet 491,1 mio. kr. [2022: 450,2 mio. kr.].

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>10 Skat</b>			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-156,5	-73,5
Regulering af udskudt skat		-220,5	660,7
Skat vedrørende tidligere år		60,7	-21,3
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>-316,3</b>	<b>565,9</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		-3,2%	9,3%
Ikke fradragsberettigede udgifter		15,2%	-6,3%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-5,5%	-0,9%
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<b>28,5%</b>	<b>24,1%</b>
<b>Udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		657,7	-5,4
Udskudt skat vedrørende tidligere år m.v.		-13,2	2,4
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-220,5	660,7
<b>Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser ultimo</b>		<b>424,0</b>	<b>657,7</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Materielle aktiver		9,7	9,6
Kapitalandele i joint ventures		-4,0	-5,3
Kortfristede aktiver		-17,8	-17,8
Skattemæssige underskud		435,3	668,4
Hensatte forpligtelser		0,8	2,8
<b>I alt</b>		<b>424,0</b>	<b>657,7</b>
<b>Tilgodehavende/skyldig skat</b>			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		32,6	-126,1
Skat vedrørende tidligere år		71,9	-23,8
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-156,5	-73,5
Betalt skat i året		20,9	256,0
Udbetalt fra Skat, skattesag		-209,1	0,0
<b>Tilgodehavende/skyldig skat ultimo</b>		<b>-240,2</b>	<b>32,6</b>

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

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

#### Skattesag

Realdania har ført en sag ved Østre Landsret, der omhandler, hvorvidt Realdania har ret til fradrag for den del af foreningens lønudgifter, der vedrører foreningens aktiviteter i form af støtte til almennyttige og almenvelgørende formål.

Der blev afsagt dom i Østre Landsret den 27. juni 2023, som gav Realdania medhold i, at foreningen har ret til skattemæssigt fradrag for disse lønudgifter.

Som følge heraf udbetalte Skat værdien af de manglende skattemæssige fradrag inkl. renter på 209,1 mio. kr. for indkomstårene 2008-2018.



# Noter

## Note

### 10 Skat (fortsat)

Skat ankede Østre Landsrets dom til Højesteret, som den 26. januar 2024 har afsagt dom, der stadfæster Østre Landsrets dom.

Som følge heraf vil Realdania indtægtsføre det modtagne beløb på 209,1 mio. kr. i årsrapporten for 2024 med tillæg af værdien af det manglende opnåede skattemæssige fradrag inkl. renter for indkomstårene 2019-2023 i størrelsesordenen 100 mio. kr.

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>11 Domicilejendom</b>			
Kostpris primo		349,6	346,3
Årets tilgang		18,4	3,3
Kostpris ultimo		368,0	349,6
Værdiregulering primo		150,4	130,7
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		-48,6	19,7
Værdiregulering ultimo		101,8	150,4
Afskrivninger primo		-25,0	-21,0
Årets afskrivning		-4,8	-4,0
Afskrivninger ultimo		-29,8	-25,0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>440,0</b>	<b>475,0</b>
<b>Årets afskrivninger, i alt driftsført i året</b>		<b>-4,8</b>	<b>-4,0</b>

Note	mio. kr.			2023	2022
		Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	I alt	I alt
<b>12 Investeringsejendomme</b>					
Kostpris primo		4.623,0	54,3	4.677,3	4.613,4
Overførsel (færdiggjort i året)		37,7	-37,7	0,0	0,0
Årets tilgang		-23,0	91,4	68,4	70,9
Årets afgang		0,0	-3,5	-3,5	-7,0
Kostpris ultimo		4.637,7	104,5	4.742,2	4.677,3
Værdiregulering primo		-2.265,6	-17,6	-2.283,2	-2.383,5
Overførsel (færdiggjort i året)		-12,3	12,3	0,0	0,0
Årets værdiregulering		-160,6	-38,3	-198,9	96,0
Værdiregulering afhændede ejendomme		0,0	2,2	2,2	4,3
Værdiregulering ultimo		-2.438,5	-41,4	-2.479,9	-2.283,2
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.199,2</b>	<b>63,1</b>	<b>2.262,3</b>	<b>2.394,1</b>

# Noter

## Note

### 12 Investerings ejendomme (fortsat)

	2023						2022					
	Kontor- ejendomme og andre ejendomme		Bolig- ejendomme		Alle ejendomme		Kontor- ejendomme og andre ejendomme		Bolig- ejendomme		Alle ejendomme	
	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*
<b>Beliggenhed</b>												
København	1.287,2	3,8	281,9	2,3	1.569,1	3,6	1.447,2	3,4	272,0	2,2	1.719,2	3,2
Aarhus	168,8	1,8	10,5	1,6	179,2	1,8	178,8	1,9	10,5	1,6	189,2	1,9
Odense	38,1	6,6	13,9	2,5	52,0	5,5	37,9	6,5	13,8	2,5	51,7	5,4
Øvrige Sjælland	27,4	6,0	44,5	2,4	71,9	3,8	32,2	5,1	44,7	2,5	76,9	3,6
Øvrige Jylland	145,6	5,5	34,3	4,4	179,9	5,3	148,2	5,3	19,7	5,8	167,8	5,4
Øvrige Fyn	134,0	4,1	12,1	4,9	146,1	4,2	139,0	4,2	12,6	4,7	151,6	4,3
Grønland	1,0	7,5	0,0	0,0	1,0	7,5	1,0	7,0	0,0	0,0	1,0	7,0
<b>I alt</b>	<b>1.802,1</b>	<b>3,9</b>	<b>397,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2.199,2</b>	<b>3,7</b>	<b>1.984,3</b>	<b>3,5</b>	<b>373,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2.357,4</b>	<b>3,4</b>

\*Afkastprocent.

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 110,6 mio. kr. [2022: 105,5 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 40,8 mio. kr. [2022: 39,6 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2022: 0 mio. kr.].

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

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

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

# Noter

## Note

### 12 Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast %	Dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af dagsværdi mio. kr.	Alternative afkast %
-1,00	3.031,8	832,6	2,64
-0,50	2.549,2	350,0	3,14
-0,25	2.361,3	162,1	3,39
<b>0,00</b>	<b>2.199,2</b>	-	<b>3,64</b>
0,25	2.057,9	-141,3	3,89
0,50	1.933,6	-265,6	4,14
1,00	1.725,3	-473,9	4,64

Hvis afkastkravet ændres +0,50%, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -265,6 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50%, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 350,0 mio. kr.

#### Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettleje

Regulering af nettleje %	Dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af dagsværdi mio. kr.	Påvirkning af nettleje mio. kr.	Nettleje mio. kr.
-15,00	1.720,2	-479,0	-17,4	62,7
-10,00	1.879,9	-319,3	-11,6	68,5
-5,00	2.039,6	-159,6	-5,8	74,3
<b>0,00</b>	<b>2.199,2</b>	-	-	<b>80,1</b>
5,00	2.358,8	159,6	5,8	85,9
10,00	2.518,5	319,3	11,6	91,7
15,00	2.678,2	479,0	17,4	97,5

Hvis nettlejen ændres -10,00%, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -319,3 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00% vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +319,3 mio. kr.

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

## Note

### 13 Udlån til joint ventures

Lånet er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forrentes med en årlig variabel rentesats, dog således at renten aldrig kan blive negativ. Renter tilskrives hovedstolen årligt ved årets udgang.

Lånet er afdragsfrit. Lånet kan af kreditor opsiges til indfrielse ved årets udgang, dog tidligst med virkning fra den 1. december 2031.

# Noter

---

## Note

---

### 14 Projektejendomme

Nedskrivning af projektejendomme i 2023 udgør 0 mio. kr. [2022: 0 mio. kr.].

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>15 Andre kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg af investeringsaktiver		0,0	34,3
Handler under afvikling		3,7	2,9
Tilgodehavende renter		34,6	29,0
Forudbetalte udgifter		5,5	17,4
Øvrige aktiver		21,8	30,5
<b>I alt</b>		<b>65,6</b>	<b>114,1</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>16 Værdipapirer</b>			
Money Market		132,8	0,0
Fixed Income Investment Grade		3.791,8	3.850,0
Fixed Income Non-Investment Grade		1.910,6	1.992,9
Equities		7.662,2	7.110,4
Private Equity		7.939,7	7.767,3
Alternative Investments		1.318,2	1.092,1
Real Estate		2.211,3	1.772,1
Mission Related Investments		838,4	581,0
<b>I alt</b>		<b>25.805,0</b>	<b>24.165,8</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>17 Andre kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører		10,1	7,2
Forudbetalinger		33,5	27,7
Øvrige forpligtelser		85,8	89,7
<b>I alt</b>		<b>129,4</b>	<b>124,6</b>

# Noter

---

## Note

---

### 18 Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Koncernens risikostyringspolitik

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

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

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

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

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

I Realdanias VaR-model benyttes en tidshorizont på et år og en sandsynlighed på 95%. Pr. den 31. december 2023 er Realdanias samlede markedsrisiko (VaR) estimeret til 5,8 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 95% sandsynlighed ikke vil overstige 5,8 mia. kr., hvilket svarer til 21,6% af investeringsaktiverne. VaR blev pr. den 31. december 2022 estimeret til 5,4 mia. kr. [21,5%].

#### 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 12 måneders løbetid.

# Noter

## Note

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

#### Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2023						2022					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
<b>Aktivklasser</b>												
Money Market	53,3	98,1	156,1	7,9	138,8	454,2	55,4	39,2	30,2	4,4	2,0	131,2
Fixed Income Investment Grade	2.081,5	1.893,4	0,1	0,0	-7,0	3.968,0	1.696,9	2.261,3	0,0	0,0	-31,0	3.927,2
Fixed Income Non-Investment Grade	317,6	529,7	1.088,2	0,5	24,7	1.960,7	341,1	973,9	677,2	0,6	-17,7	1.975,1
Equities	176,9	1.325,0	4.849,3	515,1	1.011,8	7.878,1	261,6	1.418,5	4.032,8	464,0	1.220,8	7.397,7
Private Equity	312,7	965,2	4.980,0	321,4	1.426,3	8.005,6	236,9	1.053,2	4.664,7	433,5	1.648,8	8.037,1
Alternative Investments	0,0	398,3	919,8	0,1	6,8	1.325,0	0,0	392,6	699,3	0,1	54,2	1.146,2
Real Estate	0,0	936,5	1.111,6	163,3	10,5	2.221,9	-0,3	799,3	817,6	155,5	66,5	1.838,6
Mission Related Investments	38,1	339,5	463,2	23,3	-22,4	841,7	31,2	246,9	279,0	25,7	26,0	608,8
<b>Investeringsaktiver i alt</b>	<b>2.980,1</b>	<b>6.485,7</b>	<b>13.568,3</b>	<b>1.031,6</b>	<b>2.589,5</b>	<b>26.655,2</b>	<b>2.622,8</b>	<b>7.184,9</b>	<b>11.200,8</b>	<b>1.083,8</b>	<b>2.969,6</b>	<b>25.061,9</b>

Ultimo 2023 var 91% af USD-positionen og 98% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 6% af positionen i øvrige valutaer afdækket. (Ultimo 2022 var 100% af USD-positionen og 97% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 57% af positionen i øvrige valutaer afdækket.).

#### Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2023						2022					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	11,2	24,3	50,9	3,9	9,7	100,0	10,5	28,7	44,7	4,3	11,8	100,0
Efter valutaafdækning	31,7	54,4	4,7	0,1	9,1	100,0	19,3	75,5	0,0	0,1	5,1	100,0

#### Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2023					2022				
	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	+/-72,5	+/-126,6	+/-2,2	+/-242,5	+/-0	+/-94,6	+/-0,4	+/-2,7	+/-128,5

# Noter

## Note

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

#### Markedsrisiko

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

	2023		2022	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver*	5.761,1	21,6	5.375,8	21,5

\* 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		2023		2022	
Hovedaktivklasser	mio. kr.	%	mio. kr.	%	
Fixed Income Investment Grade	130,9	3,3	173,5	4,4	
Fixed Income Non-Investment Grade	219,4	11,2	254,2	12,9	

#### 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		2023		2022	
Hovedaktivklasser	mio. kr.	%	mio. kr.	%	
Equities	2.195,7	27,9	1.768,8	23,9	
Private Equity	3.343,5	41,8	3.414,8	42,5	

#### 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		2023		2022	
Hovedaktivklasser	mio. kr.	%	mio. kr.	%	
Real Estate	317,5	14,3	277,9	15,1	
Alternative Investments	84,1	6,4	49,9	4,4	
Mission Related Investments	210,8	25,0	146,0	24,0	

# 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 likvidetsprognoser. Likviditetsstyringen bruges primært som et redskab for den løbende aktivallokering på omsættelige og mindre omsættelige aktiver for at optimere det langsigtede investeringsafkast.

#### Kreditrisiko

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

Beholdningen af kreditobligationer [obligationer med lavere rating end Investment Grade] udgør 1.910,6 mio. kr. pr. den 31. december 2023 svarende til 7,2% af de samlede investeringsaktiver [2022: 1.992,9 mio. kr.].

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2023 udgør 171,1 mio. kr. [2022: 580,4 mio. kr.]. Finansielle modparter har stillet værdipapirer med en værdi af 237,8 mio. kr. som sikkerhed herfor.

Pr. den 31. december 2023 omfatter afledte finansielle instrumenter valutaterminskontrakter og optioner til styring af aktierisici med en restløbetid som anført nedenfor. Valutaterminskontrakterne er indgået primært til sikring af valutarisiko i USD og GBP.

mio. kr.	2023	2022
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, kortfristede aktiver</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	208,8	612,2
Restløbetid 3-12 måneder	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>208,8</b>	<b>612,2</b>
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 1-5 år	28,8	0,0
Restløbetid over 5 år	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>28,8</b>	<b>0,0</b>
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, kortfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	8,9	31,8
Restløbetid 3-12 måneder	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>8,9</b>	<b>31,8</b>

#### Afledte finansielle instrumenter

For at øge eller reducere en given markedsrisiko anvendes en variation af afledte finansielle instrumenter. For 2023 har der været anvendt valutaterminsforretninger, børsnoterede aktie- og rentefutures samt optioner på aktieindeks. Anvendelsen af aktie- og rentefutures samt optioner på aktieindeks 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.



# Noter

## Note

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

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.

#### 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.	2023				2022			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
<b>Aktivklasser</b>								
Money Market	454,2	0,0	0,0	<b>454,2</b>	131,2	0,0	0,0	<b>131,2</b>
Fixed Income Investment Grade	3.971,6	-3,6	0,0	<b>3.968,0</b>	3.927,2	0,0	0,0	<b>3.927,2</b>
Fixed Income Non-Investment Grade	1.341,8	618,9	0,0	<b>1.960,7</b>	1.438,3	536,8	0,0	<b>1.975,1</b>
Equities	7.821,6	56,5	0,0	<b>7.878,1</b>	7.217,7	180,0	0,0	<b>7.397,7</b>
Private Equity	0,0	66,0	7.939,6	<b>8.005,6</b>	0,0	269,8	7.767,3	<b>8.037,1</b>
Alternative Investments	0,0	1.248,3	76,7	<b>1.325,0</b>	0,0	1.063,1	83,1	<b>1.146,2</b>
Real Estate	0,0	10,5	2.211,4	<b>2.221,9</b>	0,0	66,5	1.772,1	<b>1.838,6</b>
Mission Related Investments	386,9	3,3	451,5	<b>841,7</b>	344,4	27,8	236,6	<b>608,8</b>
<b>Investeringsaktiver</b>	<b>13.976,1</b>	<b>1.999,9</b>	<b>10.679,2</b>	<b>26.655,2</b>	<b>13.058,8</b>	<b>2.144,0</b>	<b>9.859,1</b>	<b>25.061,9</b>
Investeringsejendomme	0,0	0,0	2.199,2	<b>2.199,2</b>	0,0	0,0	2.357,4	<b>2.357,4</b>
<b>Investeringsaktiver i alt*</b>	<b>13.976,1</b>	<b>1.999,9</b>	<b>12.878,4</b>	<b>28.854,4</b>	<b>13.058,8</b>	<b>2.144,0</b>	<b>12.216,5</b>	<b>27.419,3</b>

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

\* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 35,1 mio. kr. [2022: 31,8 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.	2023	2022
Regnskabsmæssig værdi primo	9.859,1	9.301,1
Tilgang	1.588,8	1.915,9
Afgang	-621,1	-1.296,6
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret (kursreguleringer)	-109,5	-446,8
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret (kursreguleringer)	-38,1	385,5
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.679,2</b>	<b>9.859,1</b>

#### Kategorier af finansielle instrumenter

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

mio. kr.	2023	2022
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	25.816,2	24.210,5
Afledte finansielle instrumenter (aktiver), der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	208,8	612,2
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	965,4	554,9
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	-4.378,0	-4.217,7
Afledte finansielle instrumenter (passiver), der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-37,7	-31,8
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0,0	0,0

## Note

### 19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 5.952 mio. kr. [2022: 5.035 mio. kr.]. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet 78,1 mio. kr. [2022: 38,2 mio. kr.] som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2023.

# Noter

---

## Note

---

### 20 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Alle transaktioner med nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår.

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

Realdania har betydelig indflydelse på de i note 8 nævnte joint ventures. I note 13 findes yderligere information om udlån til joint ventures, hvoraf renterne på dette i 2023 var 3,0 mio. kr. [2022: 0,6 mio. kr.].

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 den 26. januar 2024 afsagt dom i Højesteret, der stadfæster Østre Landsrets dom vedrørende Realdanias ret til fradrag for den del af foreningens lønudgifter, der vedrører foreningens aktiviteter i form af støtte til almennyttige og almenvælgørende formål. Der henvises til note 10 for yderligere beskrivelse af sagen.

Som følge heraf vil Realdania indtægtsføre det modtagne beløb på 209,1 mio. kr. i årsrapporten for 2024, med tillæg af værdien af det manglende opnåede fradrag inkl. renter for indkomstårene 2019-2023 i størrelsesordenen 100 mio. kr.

Ud over ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdaniakoncernens finansielle stilling pr. den 31. december 2023.

---

## Note

---

### 22 Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2023, er udsendt.

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



# Årsregnskab

1. januar - 31. december 2023  
[modervirksomheden]

# Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2023	2022
3	Finansielle indtægter	1.204,2	1.548,7
4	Finansielle udgifter	-33,2	-34,8
5	Kursreguleringer	840,8	-3.338,7
	<b>Resultat af finansielle poster</b>	<b>2.011,8</b>	<b>-1.824,8</b>
6	Udgifter til personale og administration	-133,5	-121,7
7,8	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-17,1	-16,0
9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37,8	220,7
10	Resultat af kapitalandele i joint ventures	-27,4	16,5
	<b>Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat</b>	<b>1.871,6</b>	<b>-1.725,3</b>
	Medlemsaktiviteter	-29,3	-27,8
	<b>Resultat før uddelinger og skat</b>	<b>1.842,3</b>	<b>-1.753,1</b>
11	Uddelinger	-722,1	-594,9
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.120,2</b>	<b>-2.348,0</b>
12	Skat	-319,6	566,1
	<b>Årets resultat</b>	<b>800,6</b>	<b>-1.781,9</b>
	<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>		
	<b>Årets resultat</b>	<b>800,6</b>	<b>-1.781,9</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>		
	<b>Poster, der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen</b>		
9	Værdiregulering af domicilejendom	-53,4	15,7
	<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>-53,4</b>	<b>15,7</b>
	<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>747,2</b>	<b>-1.766,2</b>

# Balance

## pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	18,7	18,6
8	Leasingaktiv (domicilejendom)	111,1	113,1
<b>Materielle aktiver i alt</b>		<b>129,8</b>	<b>131,7</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
13	Andre langfristede aktiver	782,3	881,0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.999,3	5.064,9
10	Kapitalandele i joint ventures	139,7	167,1
14	Udlån til joint ventures	69,4	66,3
12	Udskudte skatteaktiver	409,8	644,8
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>6.400,5</b>	<b>6.824,1</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>6.530,3</b>	<b>6.955,8</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
15	Andre kortfristede aktiver	42,8	37,2
16	Værdipapirer	23.514,5	21.932,0
17	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	208,8	612,2
12	Tilgodehavende skat	0,0	32,6
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	705,1	297,3
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>24.471,2</b>	<b>22.911,3</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.001,5</b>	<b>29.867,1</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	21.129,5	20.382,3
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>26.374,5</b>	<b>25.627,3</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.112,3	3.041,4
18	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	100,1	102,2
17	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	28,8	0,0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.241,2</b>	<b>3.143,6</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.102,5	1.034,4
12	Skyldig skat	240,8	0,0
18	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	11,0	10,9
19	Andre kortfristede forpligtelser	22,6	19,1
17	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	8,9	31,8
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.385,8</b>	<b>1.096,2</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.627,0</b>	<b>4.239,8</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.001,5</b>	<b>29.867,1</b>

# Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>22.148,5</b>	<b>27.393,5</b>
<b>Totalindkomst i 2022</b>			
Årets resultat	0,0	-1.781,9	-1.781,9
<b>Anden totalindkomst</b>			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	15,7	15,7
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>15,7</b>	<b>15,7</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.766,2</b>	<b>-1.766,2</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2022</b>	<b>5.245,0</b>	<b>20.382,3</b>	<b>25.627,3</b>
<b>Egenkapital pr. den 1. januar 2023</b>	<b>5.245,0</b>	<b>20.382,3</b>	<b>25.627,3</b>
<b>Totalindkomst i 2023</b>			
Årets resultat	0,0	800,6	800,6
<b>Anden totalindkomst</b>			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-53,4	-53,4
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>-53,4</b>	<b>-53,4</b>
<b>Totalindkomst i alt for perioden</b>	<b>0,0</b>	<b>747,2</b>	<b>747,2</b>
<b>Egenkapital pr. den 31. december 2023</b>	<b>5.245,0</b>	<b>21.129,5</b>	<b>26.374,5</b>



# Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2023	2022
Modtagne finansielle indtægter	1.196,2	1.537,5
Udbetalte finansielle udgifter	-32,6	-34,2
Køb og salg af værdipapirer	-235,0	-696,0
Udbetalinger til personale og administration	-141,6	-136,8
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-29,3	-27,8
Udbetalte uddelinger	-583,1	-685,8
Betalt skat	-20,2	-263,1
Udbetalt fra Skat, skattesag [se note 12]	209,1	0,0
<b>Pengestrømme fra primær aktivitet</b>	<b>363,5</b>	<b>-306,2</b>
Køb og salg af materielle aktiver	-5,7	-8,9
Modtaget udbytte	50,0	0,0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>44,3</b>	<b>-8,9</b>
<b>Årets pengestrømme [ændring i likvider]</b>	<b>407,8</b>	<b>-315,1</b>
Likvider primo	297,3	612,4
<b>Likvider ultimo</b>	<b>705,1</b>	<b>297,3</b>



# Oversigt over noter

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

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

#### Leasingkontrakter

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

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

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

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

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

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

# Noter

---

## Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Domicilejendom 10 år

Realdania præsenterer leasingaktivet som domicilejendom i balancen og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

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

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

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

---

## Note

---

### 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

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

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

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

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.026,9	1.444,5
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	112,4	60,0
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	23,1	14,7
	Renteindtægter, kreditinstitutter	11,7	3,2
	Renteindtægter, mellemregning tilknyttede virksomheder	26,3	17,9
	Øvrige renteindtægter	3,8	8,4
	<b>I alt</b>	<b>1.204,2</b>	<b>1.548,7</b>

## Udbytte og udlodninger

	Fixed Income Non-Investment Grade	57,7	54,9
	Equities	263,6	433,7
	Private Equity	543,3	651,7
	Alternative Investments	83,2	72,1
	Real Estate	78,2	88,6
	Mission Related Investments	0,9	143,5
	<b>I alt</b>	<b>1.026,9</b>	<b>1.444,5</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>4</b>	<b>Finansielle udgifter</b>		
	Renteudgifter kreditinstitutter	0,0	-0,2
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-20,4	-25,6
	Øvrige renteudgifter	-12,8	-9,0
	<b>I alt</b>	<b>-33,2</b>	<b>-34,8</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>5</b>	<b>Kursreguleringer</b>		
	Money Market	-0,8	11,2
	Fixed Income Investment Grade	211,3	-424,5
	Fixed Income Non-Investment Grade	182,8	-380,2
	Equities	720,5	-1.863,3
	Private Equity	-176,2	-477,8
	Alternative Investments	32,7	-81,6
	Real Estate	-175,4	31,9
	Mission Related Investments	45,9	-154,4
	<b>I alt</b>	<b>840,8</b>	<b>-3.338,7</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>6 Udgifter til personale og administration</b>			
Personaleudgifter, jf. specifikation		-77,6	-73,2
Administrationsudgifter		-55,9	-48,5
<b>I alt</b>		<b>-133,5</b>	<b>-121,7</b>
<b>Personaleudgifter</b>			
Løn og honorarer		-94,9	-90,6
Pension		-12,2	-11,5
Sociale udgifter		-1,0	-0,8
<b>I alt</b>		<b>-108,1</b>	<b>-102,9</b>
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		6,9	7,1
Heraf indeholdt i uddelinger*		23,6	22,6
<b>I alt</b>		<b>-77,6</b>	<b>-73,2</b>
<b>Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:</b>			
Repræsentantskab		-2,7	-2,6
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-11,4	-11,0
<b>I alt</b>		<b>-18,2</b>	<b>-17,7</b>
<p>For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabets note 6.</p>			
<b>Antal medarbejdere</b>			
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede</b>		<b>110</b>	<b>107</b>
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-9	-10
Heraf indeholdt i uddelinger*		-29	-29
<b>I alt</b>		<b>72</b>	<b>68</b>

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

mio. kr.	2023			2022		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
<b>Honorar til de valgte revisorer:</b>						
Lovpligtig revision	-1,0	-1,0	-2,0	-0,9	-0,9	-1,8
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmaessig rådgivning	-2,9	-0,1	-3,0	-2,0	-0,5	-2,5
Andre ydelser	-0,1	-2,1	-2,2	-0,1	-1,6	-1,7
<b>I alt</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-7,2</b>	<b>-3,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-6,0</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>7 Driftsmateriel og inventar m.v.</b>			
Kostpris primo		73,0	72,5
Årets tilgang		6,2	9,9
Årets afgang		-2,8	-9,4
Kostpris ultimo		76,4	73,0
Af- og nedskrivninger primo		-54,4	-58,2
Afskrivninger, afhændede aktiver		2,0	8,7
Årets af- og nedskrivninger		-5,3	-4,9
Af- og nedskrivninger ultimo		-57,7	-54,4
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>18,7</b>	<b>18,6</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>			
Årets af- og nedskrivninger		-5,3	-4,9
Gevinst/tab på afhændede aktiver		-0,3	0,5
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>-5,6</b>	<b>-4,4</b>

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

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>8 Leasingaktiv (domicilejendom)</b>			
Kostpris primo		108,1	108,1
Årets tilgang		0,0	0,0
Kostpris ultimo		108,1	108,1
Værdiregulering primo		49,8	37,6
Årets værdiregulering [genberegning af leasingforpligtelse]		9,5	12,2
Værdiregulering ultimo		59,3	49,8
Afskrivninger primo		-44,8	-33,2
Årets afskrivninger		-11,5	-11,6
Afskrivninger ultimo		-56,3	-44,8
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>111,1</b>	<b>113,1</b>
<b>Årets afskrivninger, i alt driftsført i året</b>		<b>-11,5</b>	<b>-11,6</b>

Domicilejendommen er indregnet som leasingaktiv på grundlag af huslejeaftale.



# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris primo		3.558,8	3.558,8
Årets tilgang		0,0	0,0
Modtaget udbytte		-50,0	0,0
Kostpris ultimo		3.508,8	3.558,8
Værdireguleringer primo		1.506,1	1.269,7
Årets resultat		37,8	220,7
Værdiregulering af domicilejendom (indgår i totalindkomst)		-53,4	15,7
Værdiregulering ultimo		1.490,5	1.506,1
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.999,3</b>	<b>5.064,9</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af egenkapital 2023	Andel af resultat 2023
		%	mio. kr.	mio. kr.
Videncentret Bolius A/S	København	100	9,9	-1,9
Realdania By & Byg A/S	København	100	3.481,4	-170,5
Realdania Invest ApS	København	100	1.508,0	155,2
Tilbageførsel af intern koncernavance			0,0	1,6
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom			0,0	53,4
<b>I alt</b>			<b>4.999,3</b>	<b>37,8</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af egenkapital 2022	Andel af resultat 2022
		%	mio. kr.	mio. kr.
Videncentret Bolius A/S	København	100	11,8	-0,3
Realdania By & Byg A/S	København	100	3.701,9	233,1
Realdania Invest ApS	København	100	1.352,8	3,6
Tilbageførsel af intern koncernavance			-1,6	0,0
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom			0,0	-15,7
<b>I alt</b>			<b>5.064,9</b>	<b>220,7</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>10 Kapitalandele i joint ventures</b>			
Kostpris primo		325,2	325,2
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-158,1	-174,6
Årets resultat		-27,4	16,5
Værdireguleringer ultimo		-185,5	-158,1
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>139,7</b>	<b>167,1</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af egenkapital 2023	Andel af resultat 2023
		%	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX P/S	København	50	139,4	-27,4
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	0,3	0,0
<b>I alt</b>			<b>139,7</b>	<b>-27,4</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af egenkapital 2022	Andel af resultat 2022
		%	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX P/S	København	50	166,8	16,5
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	0,3	0,0
<b>I alt</b>			<b>167,1</b>	<b>16,5</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>11 Uddelinger</b>			
<b>Driftsførte uddelinger</b>			
Årets bevilgede uddelinger		755,8	1.148,2
Bortfald af tidligere års bevillinger		-33,7	-553,3
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>722,1</b>	<b>594,9</b>
<b>Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger</b>			
Saldo primo		4.075,8	4.166,7
Årets bevillinger, driftsført		722,1	594,9
Udbetalt i året		-583,1	-685,8
<b>Saldo ultimo</b>		<b>4.214,8</b>	<b>4.075,8</b>

Af den samlede forpligtelse forventes 1.102,5 mio. kr. [2022: 1.034,4 mio. kr.] udbetalt inden for et år og 1.010,1 mio. kr. [2022: 1.023,7 mio. kr.] efter fem år.

# Noter

## Note

### 11 Uddelinger (fortsat)

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder renovering og opførelse af investeringsejendomme, driftsføres uddelingselementet på bevillingstidspunktet (udgifter der tilføjer nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning).

Uddelingselementet driftsføres og hensættes i balancen som en forpligtelse på bevillingstidspunktet. Den resterende del af de bevilgede midler, investeringselementet, aktiveres i balancen i takt med tilførsel af likviditeten.

Pr. den 31. december 2023 udgør investeringselementet 491,1 mio. kr. (2022: 450,2 mio. kr.).

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>12 Skat</b>			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-156,5	-73,5
Regulering af udskudt skat		-221,7	661,8
Skat vedrørende tidligere år		58,6	-22,2
<b>I alt driftsført i året</b>		<b>-319,6</b>	<b>566,1</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures [ikke skattepligtigt]		2,3%	2,1%
Ikke skattepligtige indtægter		-6,5%	7,3%
Ikke fradragsberettigede udgifter		15,9%	-6,4%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-5,2%	-0,9%
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<b>28,5%</b>	<b>24,1%</b>
<b>Udskudt skat</b>			
Udskudt skat primo		644,8	-17,0
Udskudt skat vedrørende tidligere år m.v.		-13,3	0,0
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-221,7	661,8
<b>Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser ultimo</b>		<b>409,8</b>	<b>644,8</b>
<b>Udskudt skat vedrører:</b>			
Materielle aktiver		0,2	0,2
Kapitalandele i joint ventures		-4,0	-5,3
Kortfristede aktiver		-17,8	-17,7
Skattemæssige underskud		431,4	667,6
<b>I alt</b>		<b>409,8</b>	<b>644,8</b>
<b>Tilgodehavende/skyldig skat</b>			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		32,6	-134,8
Skat vedrørende tidligere år		72,0	-22,2
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-156,5	-73,5
Betalt skat i året		20,2	263,1
Udbetalt fra Skat, skattesag		-209,1	0,0
<b>Tilgodehavende/skyldig skat ultimo</b>		<b>-240,8</b>	<b>32,6</b>

# Noter

## Note

### 12 Skat (fortsat)

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

#### Skattesag

Realdania har ført en sag ved Østre Landsret, der omhandler, hvorvidt Realdania har ret til fradrag for den del af foreningens lønudgifter, der vedrører foreningens aktiviteter i form af støtte til almennyttige og almenvelgørende formål.

Der blev afsagt dom i Østre Landsret den 27. juni 2023, som gav Realdania medhold i, at foreningen har ret til skattemæssigt fradrag for disse lønudgifter.

Som følge heraf udbetalte Skat værdien af de manglede skattemæssige fradrag inkl. renter på 209,1 mio. kr. for indkomstårene 2008-2018.

Skat ankede Østre Landsrets dom til Højesteret, som den 26. januar 2024 har afsagt dom, der stadfæster Østre Landsrets dom.

Som følge heraf vil Realdania indtægtsføre det modtagne beløb på 209,1 mio. kr. i årsrapporten for 2024 med tillæg af værdien af det manglende opnåede skattemæssige fradrag inkl. renter for indkomstårene 2019-2023 i størrelsesordenen 100 mio. kr.

## Note

### 13 Andre langfristede aktiver

Mellemregning med tilknyttede selskaber.

## Note

### 14 Udlån til joint ventures

Lånet er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forrentes med en årlig variabel rentesats, dog således at renten aldrig kan blive negativ. Renter tilskrives hovedstolen årligt ved årets udgang.

Lånet er afdragsfrit. Lånet kan af kreditor opsiges til indfrielse ved årets udgang, dog tidligst med virkning fra den 1. december 2031.

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>15 Andre kortfristede aktiver</b>			
Handler under afvikling		3,7	2,9
Tilgodehavende renter		34,0	29,0
Forudbetalte udgifter		3,5	3,9
Øvrige aktiver		1,6	1,4
<b>I alt</b>		<b>42,8</b>	<b>37,2</b>

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>16</b>	<b>Værdipapirer</b>		
	Money Market	132,8	0,0
	Fixed Income Investment Grade	3.791,8	3.850,0
	Fixed Income Non-Investment Grade	1.910,5	1.992,9
	Equities	6.647,6	5.953,1
	Private Equity	7.317,3	7.150,9
	Alternative Investments	1.193,6	972,8
	Real Estate	1.899,8	1.585,2
	Mission Related Investments	621,1	427,1
	<b>I alt</b>	<b>23.514,5</b>	<b>21.932,0</b>

## Note

### 17 Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter

Pr. den 31. december 2023 omfatter afledte finansielle instrumenter valutaterminskontrakter og optioner til styring af aktierisici med en restløbetid som anført nedenfor. Valutaterminskontrakterne er indgået primært til sikring af valutarisiko i USD og GBP.

mio. kr.	2023	2022
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, kortfristede aktiver</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	208,8	612,2
Restløbetid 3-12 måneder	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>208,8</b>	<b>612,2</b>
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 1-5 år	28,8	0,0
Restløbetid over 5 år	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>28,8</b>	<b>0,0</b>
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, kortfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	8,9	31,8
Restløbetid 3-12 måneder	0,0	0,0
<b>I alt</b>	<b>8,9</b>	<b>31,8</b>

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>18</b>	<b>Leasingforpligtelser (domicilejendom)</b>		
	Forfalder inden for 1 år	11,0	10,9
	Forfalder inden for 1-5 år	46,2	46,2
	Forfalder efter 5 år	53,9	56,0
	<b>I alt</b>	<b>111,1</b>	<b>113,1</b>

Leasingforpligtelser udgøres af leje af domicilejendom.

# Noter

Note	mio. kr.	2023	2022
<b>19 Andre kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandører		6,1	4,3
Øvrige forpligtelser		16,5	14,8
<b>I alt</b>		<b>22,6</b>	<b>19,1</b>

## Note

### 20 Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Realdanias risikostyringspolitik

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

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

Data i koncernregnskabet note 18 hidrører fra Realdanias og Realdania Invests investeringsaktiver.

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

## Note

### 21 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 5.520 mio. kr. [2022: 4.544 mio. kr.]. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet 78,1 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2023.

Modervirksomheden er sambeskattet med danske dattervirksomheder i koncernen. Som administrationselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 240,8 mio. kr. pr. den 31. december 2023 [2022: 0 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

### 22 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Alle transaktioner med nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår.

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

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

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

Realdania har følgende transaktioner med tilknyttede virksomheder:

mio. kr.	2023	2022
<b>Videncentret Bolius A/S</b>		
Uddelinger	56,3	58,2
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	6,4	6,2
Fakturering af Magasinet Bolius m.v.	5,8	5,4
<b>Realdania By &amp; Byg-koncernen</b>		
Uddelinger	58,5	31,5
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	4,1	4,1
Betalt leje vedr. domicilejendom	10,9	10,7
Modtaget udbytte	50,0	0,0
<b>Realdania Invest ApS</b>		
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	0,2	0,2
Forrentning mellemregning	26,3	17,9
<b>Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint ventures:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	67,6	63,8
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber – se note 13	782,3	881,0
Tilgodehavende hos joint ventures – se note 14	69,4	66,3

# Noter

---

## Note

---

### 23 Efterfølgende begivenheder

Der er den 26. januar 2024 afsagt dom i Højesteret, der stadfæster Østre Landsrets dom vedrørende Realdanias ret til fradrag for den del af foreningens lønudgifter, der vedrører foreningens aktiviteter i form af støtte til almenyttige og almenvælgørende formål. Der henvises til note 12 for yderligere beskrivelse af sagen.

Som følge heraf vil Realdania indtægtsføre det modtagne beløb på 209,1 mio. kr. i årsrapporten for 2024, med tillæg af værdien af det manglende opnåede fradrag inkl. renter for indkomstårene 2019-2023 i størrelsesordenen 100 mio. kr.

Ud over ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2023.

---

## Note

---

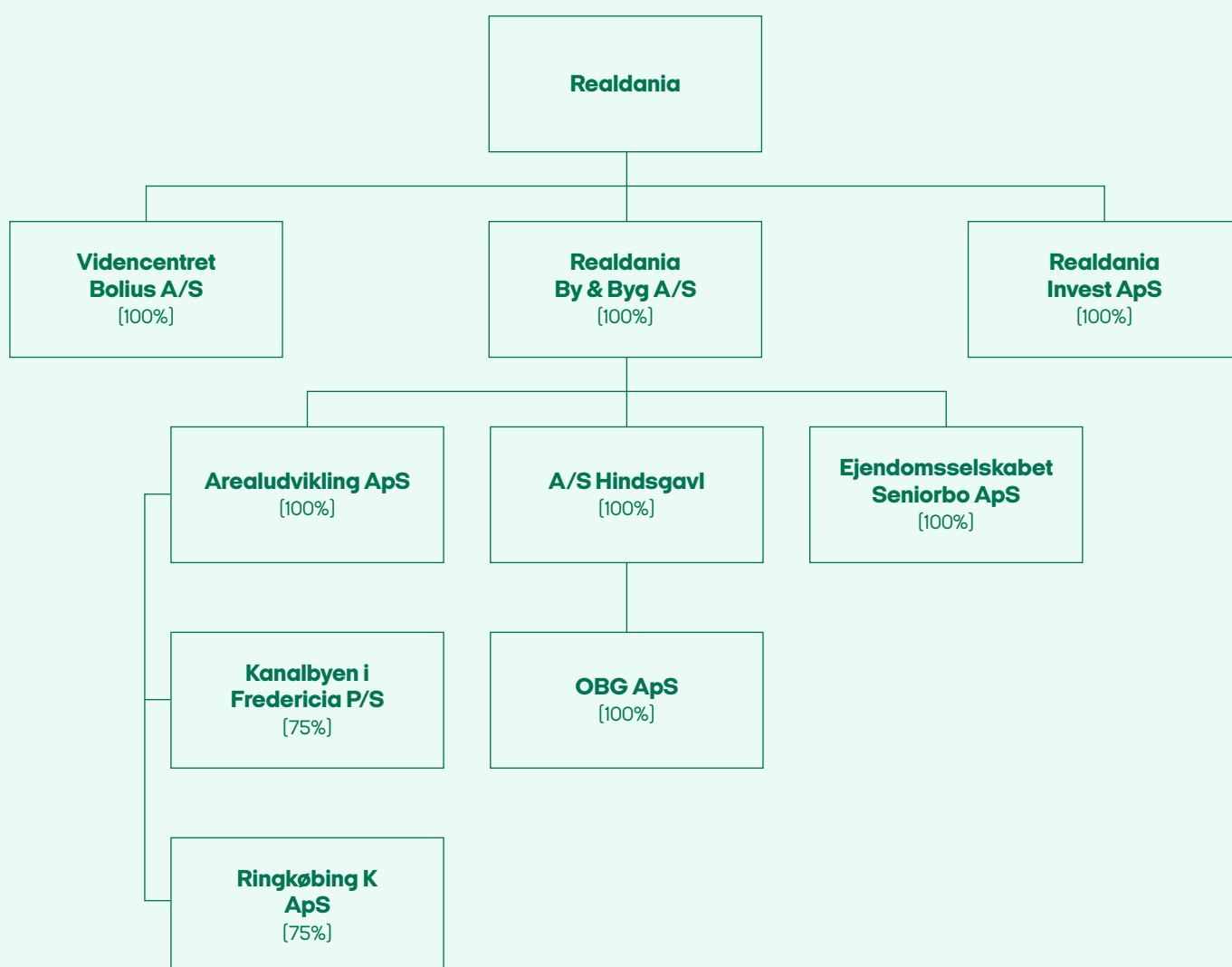
### 24 Ny regnskabsregulering

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 2023 [virksomheder, hvor Realdania har bestemmende indflydelse].





# Ledelses- hverv

# Bestyrelsen

## Lars Krarup, bestyrelsesformand

### Kompetenceprofil

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

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

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

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

### Overblik

**Navn:** Lars Krarup, Herning

**Titel:** Forhenværende borgmester

**Ansættelsessted:** Tidl. Herning Kommune

**Født:** 1972

**Uddannelse:** Slagter

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania (bestyrelsesformand) samt medlem af bestyrelsen for Team Danmark (formand) og P-M Group ApS (med datterselskaber).

### 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 2025. Bestyrelsesformand fra 2021.

Uafhængig.

## Kristine Leth Juul, bestyrelsesnæstforkvinde

### 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 administrerende 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. og MMD (Master in Management Development)

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania (bestyrelsesnæstforkvinde) og medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Akademisk Arkitektforening. Medlem af repræsentantskabet for Statens Kunstfond.

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

Særlige Interesseorganisationer i 2019. Sagkyndigt medlem i 2021. Valgperioden udløber i 2025.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2021. Valgperioden udløber i 2025. Bestyrelsesnæstforkvinde fra 2023.

Uafhængig.

## Palle Adamsen

### Kompetenceprofil

Palle Adamsen er adm. direktør i Lejerbo og bestyrelsesmedlem i Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar og Bygherreforeningen Danmark.

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:** Lejerbo

**Født:** 1961

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

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

### Valgt til repræsentantskabet i Realdania:

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

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

Uafhængig.

## Pernille Rüzsch Bloch

### Kompetenceprofil

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

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

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

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

### Overblik

**Navn:** Pernille Rüzsch Bloch, Holstebro

**Titel:** Partner, advokat (H)

**Ansættelsessted:** Advokaterne Nupark

**Født:** 1962

**Uddannelse:** Cand.jur.

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for 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, 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) 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 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Uafhængig.

## Per Feldthaus

### Kompetenceprofil

Per Feldthaus er partner og administrerende direktør i Almen, har tidligere været managing partner i SIGNAL og CEO i arkitektvirksomheden Arkitema og har været bosiddende i Beijing i forbindelse med etableringen af Eco:laborate i Kina.

I bestyrelsen bidrager Per Feldthaus med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for det byggede miljø.

Derudover bidrager Per Feldthaus med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer samt vidensledelse.

### Overblik

**Navn:** Per Feldthaus, Aarhus C

**Titel:** Partner og administrerende direktør

**Ansættelsessted:** Almen

**Født:** 1959

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

**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for EKJ Rådgivende Ingeniører AS.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2009. Senest genvalgt i 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Ikke uafhængig.

## Christina Holberg Fenger

### Kompetenceprofil

Christina Holberg Fenger er COO/vicedirektør i Balder Danmark samt bestyrelsesmedlem i erhvervsorganisationen PropTech Denmark og i seniorboligkonceptet Bovieran Danmark.

Christina Holberg Fenger har en bred erfaring med forretningsudvikling, forvaltning og virksomhedsdrift fra ejendomsbranchen og har tidligere fungeret som ejendomsdirektør i ejendomsselskabet Balder Danmark og ejendomschef i ejendomsselskabet Thylander Gruppen samt som daglig leder i ejendomsselskabet Holberg Fenger Invest.

I bestyrelsen bidrager Christina Holberg Fenger med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelsesmæssige kompetencer, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer og organisationsudviklingsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Christina Holberg Fenger med relevant erfaring og kompetencer inden for områderne forretningsmæssige kompetencer og kommunikationsmæssige kompetencer samt kompetencer inden for det byggede miljø.

**Overblik****Navn:** Christina Holberg Fenger, Frederiksberg**Titel:** Vicedirektør, COO**Ansættelsessted:** Balder Danmark A/S**Født:** 1981**Uddannelse:** Finansiell rådgiver og ejendomsmægler, Lyngby Uddannelsescenter og Executive Bestyrelsesuddannelse, CBS**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for PropTech Denmark og Bovieran Danmark A/S. Medlem af en række direktioner for ejendomme og projekter i regi af Balder Danmark A/S samt eget ejendomsselskab.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:**

Valggruppen for privat boligudlejning i 2021.

Valgperioden udløber i 2025.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2023.

Valgperioden udløber i 2027.

Uafhængig.

## Mette Kynne Frandsen

**Kompetenceprofil**

Mette Kynne Frandsen er Managing Director i Henning Larsen Architects og forperson for Creative Denmark. Mette Kynne Frandsen 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 områdernes ledelse og det byggede miljø.

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

**Overblik****Navn:** Mette Kynne Frandsen, Frederiksberg**Titel:** Managing Director**Ansættelsessted:** Henning Larsen Architects**Født:** 1960**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Creative Denmark (forperson), CHART Art Foundation og Teknologisk Institut. Medlem af DTU's Aftagerpanel.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:**

Valggruppen for område 1 i 2014. Senest genvalgt i 2022.

Valgperioden udløber i 2026.

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

Uafhængig.

## Per Egebæk Have

**Kompetenceprofil**

Per Egebæk Have er bestyrelsesformand for Bitten &amp; Mads Clausens Fond og formand for og medlem af en række bestyrelser, herunder bestyrelserne for Linak Holding A/S, Schackenborg Fonden, Færchfonden, Project Zero Fonden og Nordborg Resort A/S.

Per Egebæk Have har en bred baggrund og mange års erfaring fra direktions- og bestyrelsesniveau med ledelse af aktiviteter inden for områdernes 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 områdernes 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 områdernes kommunikation og vidensledelse.

**Overblik****Navn:** Per Egebæk Have, Sønderborg**Titel:** Bestyrelsesformand**Ansættelsessted:** Bitten & Mads Clausens Fond**Født:** 1957**Uddannelse:** Cand.merc. [ASC], CBS**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for LINAK Fonden (formand), Schackenborg Fonden (næstformand), Alsik A/S (næstformand), Færchfonden (næstformand), Kata Fonden, Linak Holding A/S, Linak A/S, Sønderborg Lufthavn A/S, Nordborg Resort A/S, Nordborg Resort Ejendomme A/S, Odense Robotics StartUp Fund, Project Zero Fonden, Nordic Compound Invest A/S (formand), CIE Ejendomme P/S, PFA-BMC Seniorboliger P/S, Nordic Compound Management A/S og Schackenborg Landbrug A/S. Medlem af repræsentantskabet for Sydbank A/S.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:**

Valggruppen for område 4 i 2015. Senest genvalgt i 2023.

Valgperioden udløber i 2027.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2020.

Valgperioden udløber i 2024.

Uafhængig.

## Lars Hvidtfeldt

**Kompetenceprofil**

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

Lars Hvidtfeldt har mange års erfaring og en baggrund som tidligere viceformand i Landbrug &amp; 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 områdernes strategi- og organisationsudvikling og foreningsmæssige kompetencer.

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

**Overblik****Navn:** Lars Hvidtfeldt, Nykøbing F**Titel:** Godsejer, direktør**Ansættelsessted:** Kirstineberg A/S,

GL. Kirstineberg Gods, Nykøbing F

**Født:** 1966**Uddannelse:** Cand.agro.**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Kirstineberg A/S (formand), Danish Quinoa Group F.M.B.A. (formand), Lolland-Falster Folketidende A/S (formand), SEGES Innovation Fonden (formand), Granby Pack A/S (formand), Miljøministeriets Klimaskovfond og medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Hedeselskabet.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:**

Valggruppen for landbrug i 2007. Senest genvalgt i 2023.

Valgperioden udløber i 2027.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2021.

Valgperioden udløber i 2025.

Uafhængig.

## Niels-Ulrik Mousten

**Kompetenceprofil**

Niels-Ulrik Mousten er direktør i Netsuom ApS og bestyrelsesmedlem og -formand i en lang række bestyrelser inden for den finansielle sektor, herunder PFA Pension og Nykredit Invest samt medlem af investeringskomitèen i Carlsbergfondet. Niels-Ulrik Mousten er desuden bestyrelses-/investeringskomitèmedlem i en række family offices.

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

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

**Overblik****Navn:** Niels-Ulrik Mousten, København S**Titel:** Direktør og professionelt bestyrelsesmedlem**Ansættelsessted:** Netsuom ApS**Født:** 1963**Uddannelse:** Cand.merc. fra CBS, Chartered Financial Analyst (CFA), ledelsesuddannelser fra INSEAD og Wharton Business School (University of Pennsylvania) samt bestyrelsesuddannelser fra CBS Executive og INSEAD**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for Accunia Fondsmæglerselskab, Kapitalforeningen Accunia Invest, ACM Forvaltning A/S, Nissen Family Group (formand), Nissen Family Group Investment (formand), AidanN, CABA Capital (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, Wide Invest, LegalDesk.dk og Global Health Invest ApS. Medlem af investeringskomitèen for Carlsbergfondet og Hosta Family Office.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2021. Senest genvalgt i 2023. Valgperioden udløber i 2027.

Uafhængig.

## Gunde Odgaard

**Kompetenceprofil**

Gunde Odgaard har stor erfaring med arbejdet inden for byggeriets erhverv og organisationer, herunder som forhenværende sekretariatsleder i BAT-Kartellet gennem mange år og som tidligere bestyrelsesmedlem for Byggeriets Evaluerings Centers Fond samt tidligere formand for Rådet for Energieffektiv Omstilling.

I bestyrelsen bidrager Gunde Odgaard med særlig ekspertise og særligt relevante foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Gunde Odgaard med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områdernes ledelse, strategi- og organisationsudvikling, kommunikation, vidensledelse samt det byggede miljø.

**Overblik****Navn:** Gunde Odgaard, Hillerød**Titel:** Forhenværende sekretariatsleder, BAT-Kartellet**Født:** 1963**Uddannelse:** Cand.scient.pol., Aarhus Universitet, og Master of Economics, m.econ. UCD, Irland**Tillidshverv:** Medlem af bestyrelsen for Realdania.

Tidligere medlem af repræsentantskabet i Realdania fra 2003 til 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2011. Senest genvalgt i 2023. Valgperioden udløber i 2027.

Ikke uafhængig.

# Direktionen

## Jesper Nygård

Adm. direktør, CEO

Født i 1961  
Indtrådt i direktionen i 2013

Uddannelse:  
Cand.scient.adm.

**Bestyrelsesmedlem i:**  
C40 Cities Climate Leadership Group Inc.  
Dansk Selskab for Virksomhedsledelse [VL]  
Foreningen "Ukrainian Homes for All"  
– Danish inspired non-profit housing model  
Realdania By & Byg A/S, formand

**Direktionsmedlem i:**  
Realdania Invest ApS

## Nina Kovsted Helk

Filantropidirektør, CPO

Født i 1975  
Indtrådt i direktionen i 2018

Uddannelse:  
Arkitekt MAA

**Bestyrelsesmedlem i:**  
CARE Danmark  
Creative Denmark  
Dansk Arkitektur Center [DAC]  
Komitéen UIA 2023 Copenhagen  
Realdania By & Byg A/S  
Videncentret Bolius A/S, formand

## Kenneth Lillelund Winther

Investeringsdirektør, CIO

Født i 1979  
Indtrådt i direktionen i 2020

Uddannelse:  
Cand.merc. i finansiering og regnskab

**Bestyrelsesmedlem i:**  
Nissen Family Group A/S  
Nissen Family Group Investment A/S  
Pensionskassen Arkitekter & Designere [PAD]  
Realdania By & Byg A/S  
Videncentret Bolius A/S  
WISTOV ApS

**Direktionsmedlem i:**  
Realdania Invest ApS





