

Realdania Årsrapport 2024



Livskvalitet gennem det byggede miljø

2024

Virksomhedsoplysninger

Realdania

Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon 70 11 66 66
Hjemmeside www.realdania.dk
E-mail realdania@realdania.dk
CVR-nr. 55 54 22 28
Hjemsted København
Regnskabsår 1. januar – 31. december

Bestyrelse:

Lars Krarup
Formand

Mette Kynne Frandsen
Næstforkvinde

Palle Adamsen
Pernille Rüz Bloch
Per Feldthaus
Christina Holberg Fenger
Lars Hvidfeldt
Kristine Leth Juul
Dorte Krak
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

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
mne26693

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

Ledespåtegning	9
De uafhængige revisorers revisionspåtegning	10

Beretning 1. januar - 31. december 2024

Hovedtal for koncernen	14
Nøgletal for koncernen	15
Resumé	16
Begivenheder efter balancedagen	19
Forventninger til 2025	19
Koncernoversigt	20
Investering	22
Governance, medlemmer og forening	27
Formidling og presse	31
Filantropi	32
Risici og risikostyring	44
Samfundsansvar	46
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn	56
Politik for dataetik	57

Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2024

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024 (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 ca. 6 mio. mennesker. Omkring 1.400 byer og flere end fire mio. bygninger udgør rammerne om vores hverdag. Det er her, vi bor, går på arbejde og i skole, holder fri og i det hele taget lever vores liv. Og det er her – i det byggede miljø – Realdania ønsker at gøre en forskel.

Realdania er en filantropisk forening med omkring 190.000 medlemmer. Foreningen arbejder med filantropi på basis af afkastet af sin investeringsformue. Vi støtter store og små projekter over hele landet, der samlet set bidrager til at nå vores filantropiske mål og vores mission: **at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.** Vores arbejde skal samlet set gavne alle i Danmark, og vi ønsker at gøre en forskel for både nuværende og kommende generationer.

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 er de menneskeskabte fysiske rammer for livet i Danmark – f.eks. nye bygninger, historiske bygninger, byrum og parker. Det er også de aktiviteter og processer, der er knyttet til det byggede miljø som f.eks. byggeri, arkitektur, restaurering og byudvikling.

Realdania støtter projekter, hvor det byggede miljø spiller en rolle i forhold til at skabe øget livskvalitet, og hvor de fysiske rammer kan gøre en positiv forskel i forhold til menneskers hverdag, relationer, trivsel og sundhed.

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].

Sådan arbejder vi

Realdania har tre overordnede og strategiske mål for den samlede forenings arbejde.

Vi ønsker at sætte vores samlede ressourcer i spil for at nå vores mål. Det gælder vores foreningsaktiviteter, afkastet af vores investeringsformue, vores faglige viden og vores filantropiske aktiviteter. Vi arbejder med et langsigtet perspektiv i alle vores

Figur 1

Realdanias tre overordnede foreningsmål

Vi arbejder sammen – med andre og i vores forening

- Vi kan mere sammen, end vi kan hver for sig
- Vi bringer interessenter sammen om fælles mål
- Vi tror på styrken i mangfoldighed
- Vi har et levende foreningsdemokrati

Vi er her for nuværende og kommende generationer

- Vi bidrager til bæredygtig udvikling
- Vi sigter mod en værdifast egenkapital på lang sigt
- Vi går ind i langsigtede filantropiske dagsordener
- Vi arbejder primært i Danmark men med internationalt udsyn

Vi fremmer ny viden og innovation

- Vi arbejder altid med afsæt i viden og faglighed
- Vi bidrager til at udvikle ny viden
- Vi opsamler, deler og formidler viden
- Vi skaber engagement i det byggede miljø

Investeringsstrategien – Foreningsstrategien – Filantropistrategien

aktiviteter og engagerer os derfor også i svære problemstillinger, hvor løsningen ikke nødvendigvis ligger lige for.

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 i en positiv retning. Gennem medlemsdemokratiet og de dagsordener, vi arbejder med, vil vi engagere vores medlemmer i det byggede miljø.

Vi har en helhedsorienteret tilgang til samfundsansvar og bæredygtighed. Det betyder, at vi integrerer økonomiske, sociale, klima- og miljømæssige og kulturelle hensyn i vores virke. Realdania lægger i alle aktiviteter vægt på åbenhed, dialog og transparens i forhold til vores omverden. 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.

Realdanias strategier

Realdania arbejder på at indfri sine mål gennem tre funktionsstrategier, 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: investeringsaktiviteterne, forenings- og medlemsaktiviteterne og de filantropiske aktiviteter. Strategierne bygger på Realdanias vedtægter og det grundlag for Realdanias virke, som er fastlagt af bestyrelsen. Tilsammen udgør det 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, så 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. Den gældende filantropistategi dækker perioden 2018-2024. Fra 2025 gælder en ny filantropistategi for perioden 2025-2031, som er blevet udarbejdet i løbet af 2024 og blev besluttet af bestyrelsen i december 2024.

Vores filantropiske tilgang

Filantropistategi 2018-2024 indeholder seks filantropiske mål. De seks mål har i perioden sat rammen for de dagsordener og områder, hvor vi gennem vores filantropiske aktiviteter har ønsket at skabe en forandring. De seks filantropiske mål vises i figur 22. 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. klimaudfordringer, unge i hjemløshed, indeklimaet i skolerne og udviklingen i landdistrikterne. 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 de projekter og indsatser, vi støtter, er, at de skal understøtte den filantropiske strategi, være innovative og nytænkende, og at der skal være en klar filantropisk opgave, f.eks. en opgave som markedet eller det offentlige ikke selv løfter.

Samarbejde og videndeling

Samarbejde og partnerskaber er en central del af Realdanias filantropiske arbejdsform. Vores erfaring er, at det giver de bedste, mest forankrede og mest effektfulde løsninger. Vi tror på styrken i mangfoldighed og diversitet i både de projekter, vi støtter, og i vores måde at arbejde på. Vores samarbejdspartnere er bl.a. lokale frivillige ildsjæle, staten, kommuner, fonde, foreninger, forskningsinstitutioner og det private erhvervsliv. Vi mener, at det er en vigtig rolle for en filantropisk forening at kunne samle alle relevante parter, fagligheder og kompetencer om fælles mål på de dagsordener, vi arbejder med.

Realdania arbejder altid med udgangspunkt i viden og faglighed. De projekter og indsatser, vi støtter, skal i sidste ende bidrage til at skabe ny viden, løsninger eller gode eksempler, som andre kan lade sig inspirere af. På den måde bliver effekten af Realdanias bidrag større end den enkelte indsats. 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 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 år 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 år 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 24,0 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 5,7 mia. kr.

Realdanias andel af egenkapitalen udgør 28,6 mia. kr. ved årets udgang. Det er afkastet fra investeringen af Realdanias formue, der danner grundlag for, at der hvert år uddeles penge til store og små indsatser inden for det byggede miljø.

Påtegninger

The background features two large, faint, light gray numbers: a '2' on the left and a '4' on the right. The '2' is positioned vertically, and the '4' is positioned vertically to its right. The word 'Påtegninger' is written in a bold, red, sans-serif font across the top of the page, overlapping the upper portions of these numbers.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af

koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2024.

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 21. februar 2025

Direktion

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther
Investeringsdirektør, CIO

Bestyrelse

Lars Krarup
Formand

Mette Kynne Frandsen
Næstforkvinde

Palle Adamsen

Pernille Rüz Bloch

Per Feldthaus

Christina Holberg Fenger

Lars Hvidtfeldt

Kristine Leth Juul

Dorte Krak

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2024 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" [herefter benævnt "regnskaberne"]. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

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

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 regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og modervirksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 21. februar 2025

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
mne26693

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328



Beretning

1. januar - 31. december 2024

Hovedtal for koncernen

Figur 2

Hovedtal, mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Resultat af finansielle poster	3.351	2.009	-1.701	4.714	2.081
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	3.314	1.862	-1.729	4.678	1.993
Medlemsaktiviteter	-33	-30	-28	-23	-21
Årets bevilgede uddelinger	-927	-756	-1.148	-1.036	-940
Bortfald vedrørende tidligere års uddelinger	79	34	553	11	341
Skat	-262	-316	566	-546	-313
Årets resultat	2.171	794	-1.786	3.084	1.060
Realdanias andel af årets resultat	2.185	796	-1.786	3.086	1.061
Balance					
Langfristede aktiver	3.355	3.753	4.192	3.314	3.283
Kortfristede aktiver	30.072	27.399	25.808	28.954	25.548
Aktiver i alt	33.427	31.152	30.000	32.268	28.831
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshenlæggelser	23.307	21.130	20.382	22.149	19.040
Realdanias andel af egenkapital	28.552	26.375	25.627	27.394	24.285
Minoritetsinteresser	107	121	124	123	125
Egenkapital i alt	28.659	26.496	25.751	27.517	24.410
Langfristede forpligtelser	3.250	3.197	3.089	3.199	2.957
Kortfristede forpligtelser	1.518	1.459	1.160	1.552	1.464
Forpligtelser i alt	4.768	4.656	4.249	4.751	4.421
Passiver i alt	33.427	31.152	30.000	32.268	28.831
Pengestrømme					
Pengestrømme fra primær aktivitet	-200	470	-287	-218	498
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-80	-47	-27	84	-46
Pengestrømme i alt	-280	423	-314	-134	452

Nøgletal for koncernen

Figur 3

Nøgletal, mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020	5 års gns.
Investering						
Investeringsformue pr. den 31.12.	28.995	26.655	25.062	27.979	24.518	26.642
Investeringsafkast	3.244	2.163	-1.821	4.684	2.045	2.063
Investeringsafkast [%]*	12,4	8,8	-6,6	19,4	9,1	8,6
Investeringsformuens markedsrisiko (mio. kr.)**	6.075	5.761	5.376	5.306	5.032	5.510
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	21,0	21,6	21,5	19,0	20,5	20,7
Governance, medlemmer og forening						
Antal medlemmer i alt pr. den 31.12.	189.268	184.380	179.359	175.013	169.632	179.530
Antal nye medlemmer (brutto)	10.567	10.541	10.412	11.579	10.633	10.746
Filantropi						
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (samlet projektøkonomi)	22.431	22.472	23.640	26.515	25.923	24.196
Filantropiportefølje, netto (Realdanias bidrag – bevillinger)	9.173	8.830	9.177	12.177	11.562	10.184
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,45	2,54	2,58	2,18	2,24	2,40
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]***	3,2	2,9	2,4	4,1	2,7	3,1

* 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 den kommercielle investeringsformues 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 2.171 mio. kr. efter skat. Det anses for tilfredsstillende og bedre end de forventninger, som blev meldt ud ved regnskabsafslæggelsen for 2023. Resultatet var i væsentlig grad skabt af et investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 3.244 mio. kr. og udgiftsførte nye uddelinger i året på 927 mio. kr.

Ved regnskabsafslæggelsen for 2023 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat og uddelinger i 2024 i niveauet 500 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 samt et højere uddelingsniveau end udmeldt i årsrapporten for 2023. Som omtalt i årsrapporten for 2023 under efterfølgende begivenheder, blev der den 26. januar 2024 afsagt dom i Højesteret, der stadfæstede 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 almenvelgørende formål. Som følge af afgørelsen er årets beregnede skat påvirket af en indtægt på 189 mio. kr. og renteindtægter med 105 mio. kr.

Egenkapitalen eksklusiv minoritetsinteresser (Realdanias andel) udgør 28.552 mio. kr. ved udgangen af 2024. Den samlede egenkapital udgør 28.659 mio. kr.

Den kommercielle investeringsformue gav i 2024 et samlet afkast på 3.244 mio. kr. svarende til 12,4%. Afkastet blev i overvejende grad drevet af kursstigninger inden for Equities, idet de globale aktiemarkeder er steget markant året igennem, men også Private Equity samt de obligationsbaserede hovedaktivklasser Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade bød på pæne afkast i et år, hvor renten har været for nedadgående. Inflationen i Europa er gradvist blevet nedbragt til acceptable niveauer, mens arbejdsmarkedet fortsat ser stærkt ud i såvel Nordamerika som Europa, trods udfordringer i især fremstillingsindustrien i Tyskland. Den positive markedsudvikling resulterede i et positivt afkast af investeringsaktiviteterne, som landede væsentligt højere end det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,6% 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 2024 var lavere end ved årets start. Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kroner var højere end ved årets start som følge af årets positive afkastudvikling og dermed højere markedsværdi af den kommercielle investeringsformue.

Hovedaktivklassen Mission Related Investments (MRI) har til formål at understøtte Realdanias filantropiske mission og samtidig skabe et markeds-lignende finansielt afkast. I 2024 blev der vedtaget yderligere investeringer inden for cirkulær økonomi og i ejendomme med fokus på CO₂-reduktion primært gennem retrofit af eksisterende bygninger samt investeringer i produktion af mere klimavenligt stål. Markedsværdien af Realdanias investeringer inden for MRI steg i 2024 fra 842 mio. kr. ved årets indgang til 1.158 mio. kr. pr. den 31. december 2024. Hertil kommer værdien af de ikke-kaldte investeringstilsagn, som Realdania har forpligtet sig til sig at indskyde ved forvalternes anmodning herom.

I 2024 blev rammeværket for effektmåling af den filantropiske effekt af de missionsrettede investeringer udbygget yderligere. Vi informerer om resultatet af effektmålingen i en årlig rapport, der offentliggøres på realdania.dk, hvor vores MRI-investeringer også løbende bliver opdateret.

Realdania arbejdede i 2024 med en fortsat implementering af Foreningsstrategi 2021-2028. Strategien tager udgangspunkt i, at Realdania med omkring 190.000 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 opbakning fra mange medlemmer fordelt i hele Danmark.

I 2024 meldte 10.567 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 fremtids-sikre 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 50 år, mens gennemsnitsalderen for alle medlemmer var 63 år pr. den 31. december 2024.

Der blev i 2024 gennemført valg til foreningens repræsentantskab i fire valggrupper, og der var ligesom tidligere år stor interesse for deltagelse i valgmøderne med godt 1.800 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 problem-drevne 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 størrelsesordener – 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 fordeler 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 en gammel dagligvarebutik i Uvelse, der har været lukket siden 2020, og som af en gruppe lokale borgere genskabes som byens samlingspunkt. Der var også støtte til en indsats om cirkulært byggeri 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 957 mio. kr., hvoraf 927 mio. kr. er udgiftsført i resultatopgørelsen. Der har været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger svarende til 79 mio. kr. Bortfaldet er indtægtsført i året, og Realdanias samlede bevillinger til filantropiske aktiviteter kan opsummeres således:

Figur 4

Uddelinger, mio. kr.	2024	2023
Bevilgede uddelinger i året	873	695
Bevilgede filantropiske ejendomsinvesteringer i året	84	96
Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året	957	791
Heraf investeringselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	-30	-35
Uddelinger i året, udgiftsført	927	756
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-79	-34
Udgiftsført, netto	848	722

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 22,4 mia. kr. ultimo 2024, mens antallet af igangværende

projekter udgjorde 913 ved udgangen af året mod 911 året før. I 2024 er der afsluttet i alt 259 projekter.

Det samlede filantropiske aftryk i 2024 er opsummeret i figur 5.

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

Figur 5

Filantropisk aftryk, mio. kr.	2024	2023
Bevilgede uddelinger i året	873	695
Bevilgede filantropiske ejendomsinvesteringer i året	84	96
Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året	957	791
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger	-79	-34
Bevillinger, netto	878	757

Igangværende filantropiske aktiviteter og nøgletal ultimo

Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, brutto [samlet projektøkonomi]	22.431	22.472
Værdi af den samlede igangværende filantropiske uddelingsportefølje, netto [Realdanias bidrag – bevillinger]	9.173	8.830

Supplerende nøgletal for filantropiske aktiviteter

Værdi af filantropiske ejendomsinvesteringer – markedsværdi*	3.303	3.115
Værdi af investeringer i arealudviklingsprojekter, nettokostpris – Arealudvikling ApS	438	508
Mission Related Investments – markedsværdi	1.158	842
Mission Related Investments, ikke kaldte investeringstilsagn**	877	592

* 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%.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2024 var der til bestyrelsesvalget to kandidater til de to pladser, der skulle besættes fra repræsentantskabets midte. Valget resulterede i genvalg af Mette Kynne Frandsen og nyvalg af Dorte Krak for en fireårig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Lars Krarup som formand og Kristine Leth Juul som næstforkvinde. På bestyrelsesmødet den 6. juni 2024 foretog bestyrelsen en ny konstituering af formandskabet med Lars Krarup som formand og Mette Kynne Frandsen som næstforkvinde, idet Kristine Leth Juul på grund af jobskifte udtrådte af formandskabet, men ikke af bestyrelsen.

På repræsentantskabets efterårsmøde den 3. oktober 2024 blev der orienteret om, at Realdania i løbet af 2025 skifter ud på posten som adm. direktør. Adm. direktør Jesper Nygård fratræder sin stilling, når hans afløser er fundet og vedkommende kan begynde i stillingen. Skiftet og timingen er velplanlagt, udramatisk og aftalt i godt samspil mellem Jesper Nygård og bestyrelsen. I januar 2025 er det supplerende meddelt, at nuværende filantropidirektør, CPO, Nina Kovsted Helk, er udnævnt som ny adm. direktør, CEO, med virkning fra den 1. april 2025, og at Jesper Nygård derfor fratræder som CEO den 31. marts 2025. Samtidig justeres direktionen fra tre til to personer, bestående af adm. direktør, CEO, Nina Kovsted Helk og investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2024.

Forventninger til 2025

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 2025 er baseret på forudsætninger om et moderat væksth niveau og faldende europæiske renter.

I 2025 forventer Realdania et uddelingsniveau i størrelsesordenen 600 mio. kr. Forventningen ligger på niveau med de senere års forventede

uddelingsniveau og er baseret på estimer 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 2025 i niveauet 500 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 2025.

Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2024 af modervirksomheden Realdania og datterselskaberne Realdania By & Byg A/S med underliggende dattervirksomheder, Videntcentret Bolius A/S samt Realdania Invest ApS. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2024 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 filantropistrategi gennem filantropiske ejendomsinvesteringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

Realdania By & Byg arbejder med at understøtte filantropistrategien, 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, bo-koncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Ved udgangen af 2024 består ejendomsporteføljen af 67 ejendomme i drift samt ni igangværende projekter. Selskabet har siden start udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 20 udviklingsbyggerier med i alt 33 boliger samt et erhvervslokale. Herudover har Realdania By & Byg via datterselskaber tre ejendomme med 24 lejemål.

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.

I 2025 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias filantropistrategi 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, 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.

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 knap 1,9 mio. danskere i løbet af året, primært gennem egne medier.

I 2024 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 er opmærksom på den store betydning, som AI [kunstig intelligens] vil få for virksomheden, både for brugernes adfærd og forventninger, og for driften af virksomheden. Videncentret Bolius har således i 2024 implementeret de første AI-værktøjer, der bidrager til at effektivisere arbejdsgangene.

Videncentret Bolius understøtter Realdanias filantropistrategi med særlig fokus på målet om at

fremme bedre boligmiljøer, men også målene at fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri og at fremme en levende bygningskultur ligger inden for Videncentret Bolius' formidlingsområde.

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

En del af denne vidensformidling sker i form af projekter med særskilt finansiering fra Realdania og andre interessenter, ofte i samarbejde med andre parter. I 2024 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 2024 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.

Realdania Invest ApS

Realdania Invest blev stiftet i juli 2019 og er et investeringsselskab omfattet af aktieavancebeskatningslovens [ABL] § 19. I selskabet placeres bl.a. unoterede, kommercielle investeringer, hvor afkastet som udgangspunkt er skattefrit, men hvor der som følge af investeringernes tilbagebetalingsprofil er risiko for, at den faktiske selskabsskat betydeligt kan overstige den almindelige selskabsskat. Ved at overføre investeringerne til Realdania Invest ApS sikres det, at Realdania fortsat kan investere i unoterede, kommercielle investeringer, og at afkastet af disse investeringer beskattes med en skattesats svarende til den almindelige selskabsbeskatning, p.t. 22%.

Som følge af vedtagelse af lovforslag L 28 i Folketinget den 19. december 2024, hvor blandt andet udbytter fra unoterede investeringer, som udgangspunkt, kan modtages skattefrit fra 1. januar 2025, forventes aktiviteten i Realdania Invest ApS at blive markant mindre end i tidligere år, og at selskabet på sigt likvideres.

Direktion:

Adm. direktør, CEO, Jesper Nygård

Investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther

Figur 6

Koncernoversigt





29 mia. kr.

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2024 29 mia. kr.

12,4%

Afkastet på investeringsformuen blev i 2024 3.244 mio. kr. svarende til 12,4%.

Investering

Figur 7

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020	5 års gns.
Investeringsformue	28.995	26.655	25.062	27.979	24.518	26.642
Investeringsafkast	3.244	2.163	-1.821	4.684	2.045	2.063
Investeringsafkast [%]*	12,4	8,8	-6,6	19,4	9,1	8,6
Investeringsformuens markedsrisiko (mio. kr.)**	6.075	5.761	5.376	5.306	5.032	5.510
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	21,0	21,6	21,5	19,0	20,5	20,7

* 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 markedsrisiko for den kommercielle investeringsformue er beregnet ved hjælp af Realdanias Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. En beskrivelse af Value-at-Risk-modellens parametre fremgår af koncernregnskabet note 18.

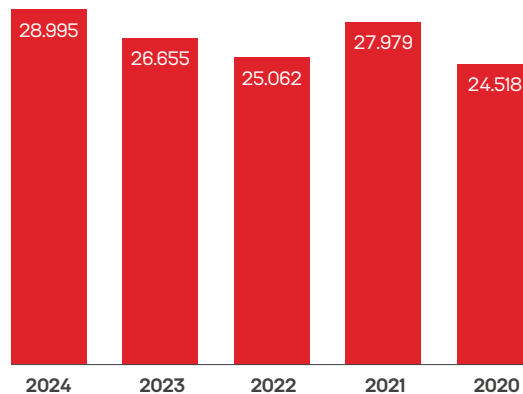
Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabet note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinition.

Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2024 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 29,0 mia. kr., hvilket er 2,3 mia. kr. højere end ved indgangen til 2024. Udviklingen i den kommercielle investeringsformue over de seneste fem år er vist i figur 8.

Figur 8

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.



Den kommercielle investeringsformue gav i 2024 et samlet afkast på 3.244 mio. kr. svarende til 12,4%. Afkastet blev i overvejende grad drevet af kursstigninger inden for Equities, idet de globale aktiemarkeder er steget markant året igennem, men også Private Equity samt de obligationsbaserede hovedaktivklasser Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade bød på pæne afkast i et år, hvor renten har været for nedadgående. Inflationen i Europa er gradvist blevet nedbragt til acceptable niveauer, mens arbejdsmarkedet fortsat ser stærkt ud i såvel Nordamerika som Europa, trods udfordringer i især fremstillingsindustrien i Tyskland. Den positive markedsudvikling resulterede i et positivt afkast af investeringsaktiviteterne, som landede væsentligt højere end det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

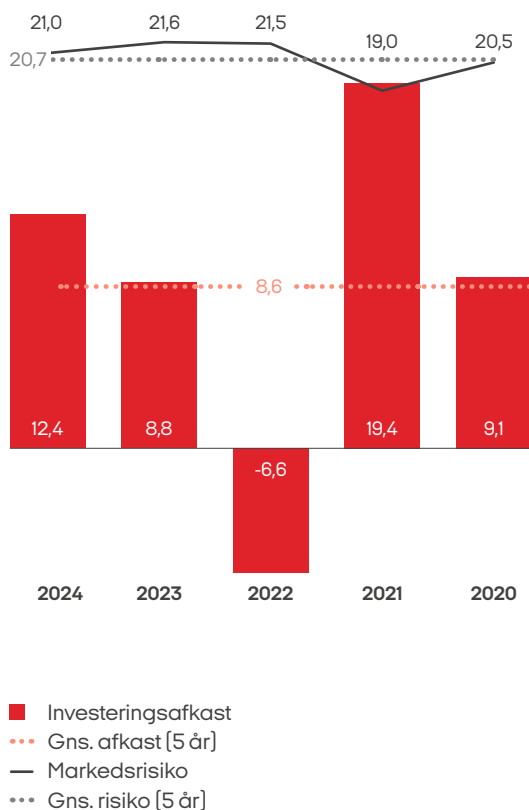
Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,6% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko vurderes som tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i procent pr. den 31. december 2024 var lavere end ved årets start. Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk i kroner 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 9

Investeringsafkast og markedsrisiko, %



8,6%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 8,6%.



8 hoved-aktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved udgangen af 2024 fordelt på otte hovedaktivklasser:

Money Market 0,3%

Fixed Income Investment Grade 13,4%

Fixed Income Non-Investment Grade 6,7%

Equities 32,3%

Private Equity 27,8%

Alternative Investments 6,6%

Real Estate 8,9%

Mission Related Investments 4,0%

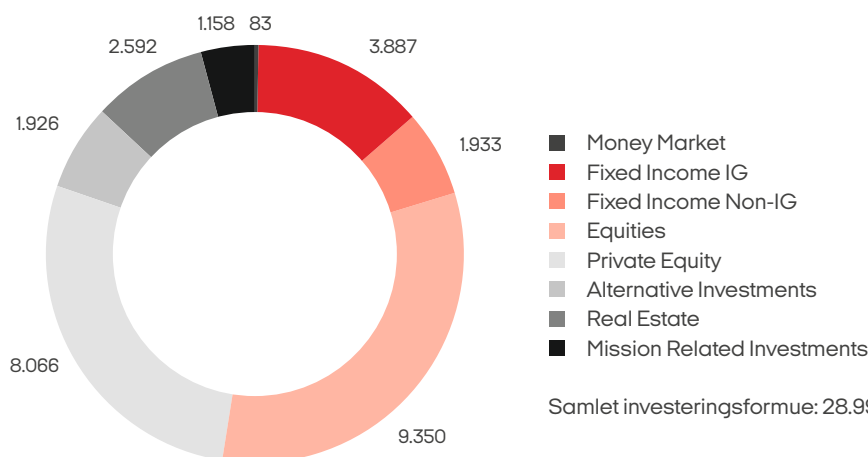
Fordeling på hovedaktivklasser

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 den kommercielle investeringsformue 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 10

Den kommercielle investeringsformue pr. den 31. december 2024, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 28.995 mio. kr.

Realdanias otte hovedaktivklasser omfatter:

Money Market: Kontant indestående, indskudsbeviser, pengemarkedsplaceringer og taktiske valutapositioner.

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: Noterede og unoterede investeringer, der både skaber afkast og filantropisk effekt på tværs af alle hovedaktivklasser.

Sammensætning af afkast

Årets afkast på de globale aktiemarkeder har været præget af relativt stabile og høje afkast, hvilket kulminerede i november i perioden for det amerikanske præsidentvalg. Også Realdanias kommercielle investeringsformue nød godt af årets stigninger med høje afkast fra de globale aktiemarkeder. Obligationsmarkederne udviste i perioder ganske høj volatilitet, men endte samlet set året med rentefald og et markedsafkast, som var højere end forventet.

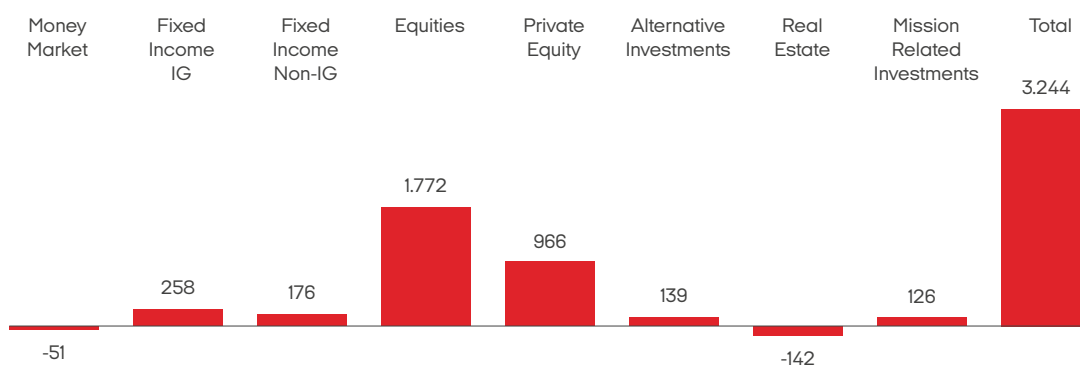
Hovedparten af det opnåede afkast for den kommercielle investeringsformue kan henføres til Equities, som gav et afkast på 1.772 mio. kr. i 2024, og Private Equity, som gav et afkast på 966 mio. kr.

Men også de to hovedaktivklasser med obligationer gav positive afkast: Fixed Income Investment Grade gav et afkast på 258 mio. kr., mens Fixed Income Non-Investment Grade gav et afkast på 176 mio. kr. Der var ligeledes positive afkast inden for Alternative Investments og Mission Related Investments på henholdsvis 139 mio. kr. og 126 mio. kr. Som følge af den seneste tids højere renteniveauer fik Real Estate et negativt afkast på -142 mio. kr. i 2024, mens Money Market gav et afkast på -51 mio. kr. Sammensætningen af årets afkast fremgår af figur 11.

Afkastet opgjort procentuelt i 2024, i 2023 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår af figur 12.

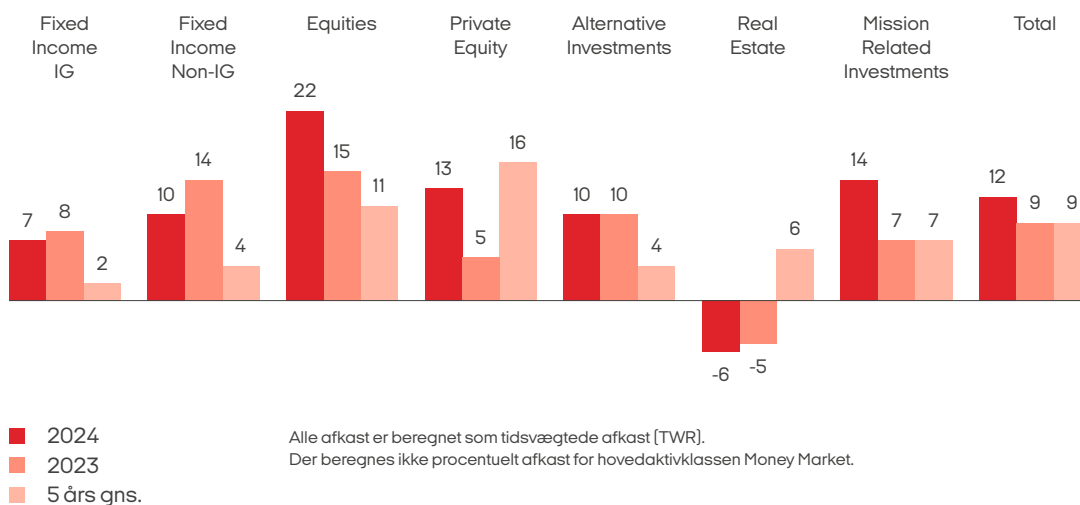
Figur 11

Den kommercielle investeringsformues afkast i 2024, mio. kr.



Figur 12

Den kommercielle investeringsformues afkast i 2024, 2023 og 5 års gennemsnit, %





Investering

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

Investeringsstrategi og risikostyring

Realdanias investeringsaktiviteter var i 2024 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 2024 findes i koncernregnskabet note 18.

Den gældende investeringsstrategi definerer de overordnede mål og rammer, herunder rammen for den maksimale markedsrisiko, som den kommercielle investeringsformue kan påtage sig, og som vi kalder Realdanias strategiske risikotolerance. Den udtrykker den forventede langsigtede markedsrisiko, hvis den kommercielle investeringsformue 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 i vores samlede kommercielle investeringsportefølje 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 markedsrisiko og det forventede afkast. Den kommercielle investeringsformue 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 den kommercielle investeringsformues afkast forventes at være på niveau med eller lidt lavere end globale aktier i perioder med stigende aktiemarkeder, mens den kommercielle investeringsformues 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 markedsliggende finansielt afkast. I 2024 blev der vedtaget yderligere investeringer inden for cirkulær økonomi og i ejendomme med fokus på CO₂-reduktion primært gennem retrofit af eksisterende bygninger samt investeringer i produktion af mere klimavenligt stål.

Markedsværdien af Realdanias investeringer inden for MRI steg i 2024 fra 842 mio. kr. ved årets indgang til 1.158 mio. kr. pr. den 31. december 2024. Hertil kommer værdien af de ikke-kaldte investeringstilsagn, som Realdania har forpligtet til sig at indskyde ved forvalternes anmodning herom.

I 2024 blev rammeværket for effektmåling af den filantropiske effekt af de missionsrettede investeringer udbygget yderligere. Vi informerer om resultatet af effektmålingen i en årlig rapport, der offentliggøres på realdania.dk, hvor vores MRI-investeringer også løbende 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 gennemsigthed i virksomhedens aktiviteter.

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

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

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

Realdania tiltrådte i 2011 FN's 10 Global Compact-principper. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupsion. 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.

Figur 13

Nøgletal	2024	2023	2022	2021	2020
Antal medlemmer i alt pr. den 31.12.	189.268	184.380	179.359	175.013	169.632
Antal nye medlemmer (brutto)*	10.567	10.541	10.412	11.579	10.633

* 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 opgive 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 pladser. 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, og der kan ske genvalg. Kandidater, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges eller genvælges. Fra den 1. januar 2026 bortfalder aldersgrænsen på 70 år. Fra den 1. januar 2027 udvides antallet af medlemmer, der vælges fra de Særlige Interesseorganisationer fra syv til 11 medlemmer.



190.000

Realdania har omkring 190.000 medlemmer.



Nye medlemmer

10.567 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2024 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.

Pr. den 31. december 2024 var der ni vakancer i repræsentantskabet. Pr. den 31. december 2024 var der 103 medlemmer af repræsentantskabet.

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 i faglige kredse.

Repræsentantskabet har i 2024 afholdt to vedtægtsbestemte møder. Det ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt den 25. april 2024, hvor repræsentantskabet vedtog en række ændringer til Realdanias vedtægter. Repræsentantskabets efterårsmøde blev afholdt den 3. oktober 2024. Der har desuden været afholdt to temamøder om Realdanias foreningsstrategi og de aktiviteter og resultater, der er skabt i indeværende strategiperiode.

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.

Repræsentantskabsmedlemmer valgt fra de faglige valggrupper indtræder desuden i en af de seks debatkomitéer, som i samarbejde med administrationen udvikler og planlægger aktiviteterne i en række debatfora for særligt interesserede medlemmer.

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 sædvanligvis af et andet medlem tilknyttet det pågældende debatforum.

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

Valgmøder

Der blev i 2024 afholdt valg i fire valggrupper, og der var ligesom tidligere år stor interesse for deltagelse i valgmøderne med godt 1.800 fremmødte deltagere.

Ved årets fire valg blev der samlet valgt 24 repræsentantskabsmedlemmer, heraf blev 17 genvalgt og syv nyvalgt:

- Syv blev valgt i Valggruppen for almene boliger uden valghandling
- Fem blev valgt i Valggruppen for område 3 (Fyn og øerne) med valghandling
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 7 (Midt- og Vestjylland) med valghandling
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 10 (Østsjælland og Bornholm) med 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 bestyrelsesevaluering ved ekstern konsulentbistand – senest i 2023. Bestyrelsen har formuleret og godkendt nedenstående kompetenceprofil for den samlede bestyrelse.

Figur 14

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 2024 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 Mette Kynne Frandsen og nyvalg af Dorte Krak for en fireårig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Lars Krarup som formand og Kristine Leth Juul som næstforkvinde. På bestyrelsesmødet den 6. juni 2024 foretog bestyrelsen en ny konstituering af formandskabet med Lars Krarup som formand og Mette Kynne Frandsen som næstforkvinde, idet Kristine Leth Juul udtrådte af formandskabet, men ikke af bestyrelsen, i forlængelse af sin tiltrædelse som ny rektor for arkitektskolen i Aarhus.

Der blev i 2024 afholdt syv bestyrelsesmøder. Bestyrelsens arbejde er reguleret i en forretningsorden, hvis hovedindhold er refereret på realdania.dk.

Bestyrelsen træder i session samlet som revisionskomité i forbindelse med behandling og 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 Kristine Leth Juul 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. I løbet af 2024 har komitéen bl.a. arbejdet med indstillinger angående valg til repræsentantskabet og valg til bestyrelsen i 2025, herunder igangsat et arbejde med at videreudvikle kriterierne, der ligger til grund for indstillingerne. Herudover er der i 2024 indført et ekstra fast årligt nomineringskomitemøde for at sikre komitéen et

mere strategisk, grundigt og langsigtet perspektiv i forhold til drøftelserne og indstillingerne om valg til Realdanias ledende organer. Endeligt har nomineringskomitéen arbejdet med ansættelse af en ny CEO for Realdania. 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, Dorte Krak samt investeringsrådgiver 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. I løbet af 2024 har komitéen bl.a. arbejdet med følgende: Vurdering af status for den samlede investeringsportefølje, status for arbejdet med MRI, status for de nuværende aktivklasser fastlagt i investeringsstrategien, afklaring af behovet for større analyser og projekter i den tilbageværende strategiperiode, forudsætningerne for investeringsafkastet samt analyse af den filantropiske uddelingskapacitet. 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 2024. Tallene fremgår desuden af koncernregnskabs note 6. Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke honorar som repræsentantskabsmedlem. Der ydes ikke honorar for arbejdet i de nævnte komitéer.

Figur 15

Fremmøde til bestyrelsesmøder og i bestyrelseskomitéerne i 2024	Bestyrelsesmøder	Revisionskomité	Nomineringskomité	Investeringskomité
Lars Krarup (formand)	7/7	1/1	5/5	3/3
Mette Kynne Frandsen (indtrådt som næstforkvinde 06.06.2024)	6/7	1/1	5/5	
Palle Adamsen	7/7	1/1	5/5	
Pernille Rüz Bloch	7/7	1/1		
Per Feldthaus	7/7	1/1		
Christina Holberg Fenger	7/7	1/1		
Per Egebæk Have (udtrådt 25.04.2024)	1/2	1/1		1/1
Lars Hvidtfeldt	7/7	1/1		
Kristine Leth Juul (udtrådt som næstforkvinde 06.06.2024)	7/7	1/1	5/5	
Dorte Krak (indtrådt 25.04.2024)	5/5			2/2
Niels-Ulrik Moustén	6/7	1/1		3/3
Gunde Odgaard	6/7	1/1		

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 administrerende direktør, CEO, Jesper Nygård, filantropidirektør, CPO, Nina Kovsted Helk og investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther. På repræsentantskabets efterårsmøde den 3. oktober 2024 blev der orienteret om, at Realdania i løbet af 2025 skifter ud på posten som adm. direktør. Adm. direktør Jesper Nygård fratræder sin stilling, når hans afløser er fundet og vedkommende kan begynde i stillingen. Skiftet og timingen er velplanlagt, udramatisk og aftalt i godt samspil mellem Jesper Nygård og bestyrelsen. I januar 2025 er det supplerende meddelt, at nuværende filantropidirektør, CPO, Nina Kovsted Helk, er udnævnt som ny adm. direktør, CEO, med virkning fra den 1. april 2025, og at Jesper Nygård derfor fratræder som CEO den 31. marts 2025. Samtidig justeres direktionen fra tre til to personer, bestående af adm. direktør, CEO, 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 koncernregnskabets note 6 samt på realdania.dk.

Medlemmer

Alle fysiske personer, der ejer fast ejendom – f.eks. boligejere – i Danmark (eksklusive Færøerne og Grønland), kan blive medlemmer. Det gælder også for kommuner, virksomheder og organisationer, der ejer fast ejendom. Sidstnævnte gruppe kaldes for juridiske personer. Et medlem af ledelsen eller en repræsentant, der har bemyndigelse fra ledelsen, repræsenterer den juridiske person i Realdania. Det er således den juridiske person, der er medlem af Realdania, og ikke repræsentanten selv.

Der var i alt 189.268 medlemmer pr. den 31. december 2024 fordelt på 183.790 personlige medlemmer og 5.478 juridiske personer.

Foreningsstrategi 2021-2028

Realdania arbejdede i 2024 med en fortsat implementering af Foreningsstrategi 2021-2028. Strategien er foreningens anden strategi for medlemsarbejdet, og 2024 var fjerde 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.

I løbet af 2024, og dermed midtvejs i strategiperioden, er der blevet gennemført to mindre evaluering-nedslag i form af målrettede analyser vedrørende implementeringen af Foreningsstrategi 2021-2028. De to analyser omhandlede henholdsvis strategiens Mål C og Mål A.

Der har i 2024 været arbejdet med at udvikle og iværksætte indsatser og aktiviteter, der understøtter strategiens mål.

I 2024 meldte 10.567 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. Et særligt fokus har været på at rekruttere medlemmer i jyske valgområder. Der har ligeledes været fokus på at rekruttere yngre medlemmer. Den gennemsnitlige alder for nyindmeldte medlemmer på indmeldelsestidspunktet var 50 år. Gennemsnitsalderen for alle medlemmer var 63 år pr. den 31. december 2024. I 2024 er der ydermere gennemført en rekrutteringsindsats i forhold til Realdanias seks debatfora.

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 2024. Herudover har der i 2024 været fokus på at videreudvikle kommunikationen omkring medlemsdemokratiet samt på at overgå til digital valgkommunikation.

I 2024 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 også 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, dog er kendskabet til Realdania som filantropisk forening i 2024 gået en anelse ned.

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



Medlemsnyt

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til mere end 125.000 abonnenter.



Arrangementer

Der blev i 2024 vekslet mellem online og fysiske medlemsarrangementer med 13.000 deltagere i årets løb.



1.200

Realdania Debat har ca. 1.200 medlemmer.

Formidling og presse



Presse

I 2024 udsendte Realdania, oftest i samarbejde med projekt- og samarbejdspartnere, over 80 pressemeddelelser.

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 kommunikationsaktiviteter og -kanaler. Den samlede kommunikation er tilrettelagt ud fra et ønske om dels videndeling til en række forskellige målgrupper, dels størst mulig transparens og åbenhed om foreningens samlede arbejde.

I 2024 blev der, som oftest i samarbejde med projekt- og samarbejdspartnere, udsendt mere end 80 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 Realdanias missionsrettede investeringer. Endelig var der i flere omgange en meget bred omtale af indsatsen Vores Sted, som er en af hovedaktiviteterne i forbindelse med Realdanias jubilæum i 2025, og hvor der blev gennemført den første ansøgningsrunde i 2024. I alt var der i 2024 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 2024 gennemført en lang række videndelende formidlingsaktiviteter, der samlet set 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, webinarer og gå hjem-møder, debatarrangementer, videoproduktioner og events. Som en del af indsatsen for at dele viden og erfaringer udsendes målgruppesegmenterede nyhedsbreve baseret på de seks filantropiske mål.

Realdania videreudviklede i 2024 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform, med bl.a. fokus på at understøtte foreningens rolle som videndelende, filantropisk aktør. Realdanias digitale ambition er at skabe aktiv interesse hos professionelle, borgere og medlemmer for de problemstillinger i det byggede miljø, der påvirker og former danskernes liv og oplevede livskvalitet. 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.



Videndeling

Der blev også i 2024 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter. F.eks. bøger, faglige artikler, nyhedsbreve, videoproduktioner, debatarrangementer, podcast og webinarer.

Figur 16

Nøgletal for udvalgte aktiviteter	2024	2023	2022	2021	2020
Modtagere af Medlemsnyt	125.501	119.471	113.042	106.636	101.059
Facebook-følgere	14.701	14.058	13.575	12.966	12.185
LinkedIn-følgere	31.196	28.032	24.536	21.933	19.212
X-følgere (Twitter)	4.648	4.925	4.991	4.963	4.818
Instagram-følgere	16.282	15.254	13.967	11.478	8.993

Filantropi

Figur 17

Nøgletal, mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020	5 års gns.
Bevillinger						
Bevilgede uddelinger i året	873	695	1.116	1.000	921	921
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer i året	54	61	32	36	19	40
Uddelinger i året, udgiftsført	927	756	1.148	1.036	940	961
Investeringsselement af filantropiske ejendomsinvesteringer i året	30	35	40	35	56	40
Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året	957	791	1.188	1.071	996	1.001
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-79	-34	-553	-11	-341	-204
Bevillinger, netto*	878	757	635	1.060	655	797
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto [samlet projektøkonomi]	22.431	22.472	23.640	26.515	25.923	24.196
Filantropiportefølje, netto [Realdanias bidrag – bevillinger]	9.173	8.830	9.177	12.177	11.562	10.184
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,45	2,54	2,58	2,18	2,24	2,40
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]**	3,2	2,9	2,4	4,1	2,7	3,1

* Bevillinger, netto består af årets udgiftsførte bevillinger tillagt årets filantropiske ejendomsinvesteringer fratrukket indtægtsført 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 koncernregnskabets note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinition.

De filantropiske aktiviteter

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

Filantropistrategi 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 indenfor. De seks filantropiske mål vises i figur 22.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2024 haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det byggede miljø. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejder og partnerskaber. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter, f.eks. forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder. Realdania fokuserer i højere og højere grad på at arbejde helhedsorienteret, dataunderstøttet og målstyret, og det at understøtte en bæredygtig

udvikling i bred forstand har også i 2024 fyldt meget i de filantropiske indsatser.

Det filantropiske arbejde blev udmøntet i filantropiske projekter, indsatser og kampagner. Nogle projekter blev bevilget støtte på baggrund af uopfordrede ansøgninger, indsendt via de altid tilgængelige ansøgningseskemaer 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 størrelsesordener – 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 2024 er der f.eks. givet støtte til indsatsen Bevar Mere, der skal skabe viden om og eksempler på, hvordan nogle af fremtidens boliger og boligmiljøer kan skabes i de bygninger og bebyggelser, vi allerede har. Realdania har også støttet indsatsen Fremtidens kvartershuse, der skal nytænke og udvikle centrale mødesteder i tilknytning til almene boligområder, og til en istandsættelse og tilgængeliggørelse af isolationsanstalten på Livø, der fra 1911 til 1961 husede unge mænd, som samfundet dengang betragtede som uønskede.

I 2025 fylder Realdania 25 år, og i den anledning er der igangsat en større jubilæumsindsats. Den første og en af de største dele af indsatsen hedder Vores Sted og blev igangsat i 2024. Her sætter Realdania fokus på fællesskab, naboskab og gode lokale mødesteder som kilder til livskvalitet. Der er i 2024 udviklet fire forskellige fysiske mødesteder i form af små, åbne og gratis fælleshuse, som fællesskaber rundt omkring i Danmark kan ansøge om at få. Den første ansøgningsrunde er afholdt. Her modtog Realdania i alt 679 ansøgninger og uddelte i alt 60 mødesteder bredt fordelt i Danmark. Det vil igen i 2025 blive muligt at ansøge om et mødested i Vores Sted-indsatsen.

Realdanias filantropiske aktiviteter bliver opdelt i filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. I 2024 blev der samlet bevilget netto

878 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 2024.

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 investeringselement. Uddelingselementet bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Den resterende del, investeringselementet, 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.



913 projekter

Pr. den 31. december 2024 havde Realdania 913 igangværende projekter.

Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2024 deltog Realdania i alt i 913 igangværende projekter med samlede bevillinger på 9.173 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 18, udgør den samlede projektøkonomi for alle 913 igangværende filantropiske projekter 22.431 mio. kr., og af dette beløb bidrager Realdania således med 9.173 mio. kr.

Figur 18

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdanias bidrag (bevillinger) mio. kr.	Samlet projektøkonomi mio. kr.
Filantropiske projekter	454	7.766	20.369
Filantropiske ejendomsinvesteringer	22	1.407	2.062
Projekter i alt	476	9.173	22.431
Delprojekter*	437	-	-
Igangværende projekter i alt	913	9.173	22.431

* Delprojekter er projekter, der bliver gennemført under et hovedprojekt.

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2024 bevilget netto 878 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer fordelt på 204 projekter.

Der har været bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger svarende til 79 mio. kr. Bortfaldet er indtægtsført i året.

For yderligere oplysninger om det filantropiske arbejde og Realdanias projekter henvises til 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 19

Bevillinger opgjort pr. år, mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Bevilgede uddelinger i året	873	695	1.116	1.000	921	1.263	537	1.022	879	839
Filantropiske ejendomsinvesteringer i året										
Uddelingselement	54	61	32	36	19	28	26	37	55	0
Investeringsselement	30	35	40	35	56	42	19	27	52	34
Bevillinger til filantropiske aktiviteter i året	957	791	1.188	1.071	996	1.333	582	1.086	986	873
Bortfald af tidligere års bevilgede uddelinger, indtægtsført	-79	-34	-553	-11	-341	-54	-30	-74	-128	-78
Bevillinger, netto	878	757	635	1.060	655	1.279	552	1.012	858	795

Årets afsluttede projekter

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

I 2024 er der afsluttet 156 projekter og herudover 103 delprojekter, som hører under en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2024 afsluttet 259 projekter.



259 afsluttede projekter

I 2024 har Realdania afsluttet i alt 259 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 2024, 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 understøtter Realdanias filantropistrategi og et eller flere af dens seks mål.

Figur 20

Modtagne ansøgninger og henvendelser pr. år, antal	2024	2023	2022	2021	2020
Uopfordrede ansøgninger	430	329	273	343	403
Kampagneansøgninger	846	152	410	339	286
Henvendelser	764	814	620	606	541

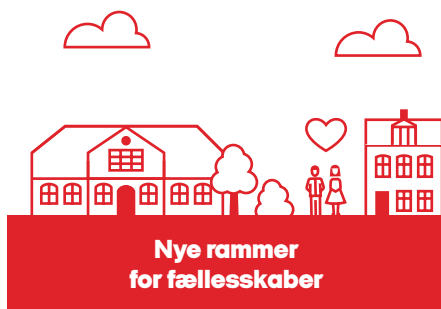
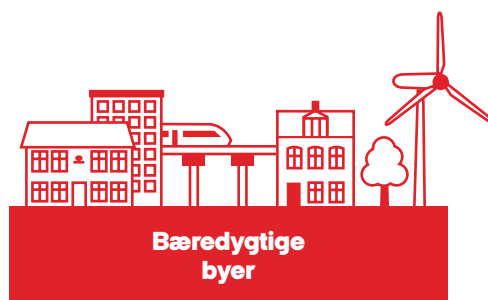
Figur 21

Færdigbehandlede, uopfordrede ansøgninger pr. år*	2024	2023	2022	2021	2020
Bevilget	111	119	111	125	143
Afslag	215	194	130	209	216
Færdigbehandlede ansøgninger	326	313	241	334	359
Bevillingsprocent pr. år [%]	34	38	46	37	40

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

6

filantropiske mål



Figur 22



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.

De Maritime Huse i Løkken (opstart i 2024)

Den 1. oktober 2024 begyndte byggeriet af De Maritime Huse i Løkken. De Maritime Huse er en del af Helhedsplanen for Løkken Moleleje og skal vise, hvordan nye aktiviteter og faciliteter kan integreres i klitlandskabet og bidrage til friluftslivet og turismen hele året rundt. Løkken Moleleje fungerer som et samlingspunkt for grupper i forskellige aldre og med forskellige interesser, og derfor er der behov for forbedrede faciliteter, der kan imødekomme forskellige behov. Med De Maritime Huse vil der både være plads til lækroge, opholdssteder og café- og terrassemiljøer, som folk i alle aldre kan benytte sig af. Der er indtænkt en særlig robusthed i arkitekturen og materialerne, så byggeriet kan modstå vinden og sandet i landskabet tæt på vandet. Projektet er en del af initiativet Vestkysten viser Vejen, som bidrager til at bevare danske kystbyers unikke karakter og samtidig understøtte lokalsamfund og turisme ved at fremme bæredygtig udvikling. Realdania har støttet projektet med 6,1 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme bæredygtige byer.

Bryggekluturens Hus i Thisted (bevilget i 2024)

I Thisted bliver der ikke længere brygget øl i den gamle bryggeribygning. Bygningen står tom, men en kreds af lokale kræfter ønsker at lave om på det: De vil transformere den fem etager høje murstensbygning på 1.600 m² til et oplevelses- og samlingssted ved navn Bryggekluturens Hus. Huset skal blandt andet rumme et oplevelsesunivers, der formidler bryggeprocessen og smagsudvikling, og et minibryggeri, hvor de besøgende selv kan prøve kræfter med bryggekonsten. Derudover skal der være et aktivitetsprogram med rundvisninger og smagninger, workshop- og kursusaktivitet, en restaurant og mødefaciliteter for virksomheder. Bryggekluturens Hus i Thisted skal understøtte udviklingen af en økonomisk og miljømæssig bæredygtig attraktion til gavn for gæster, lokale og den langsigtede udvikling i Thisted og Thy. Med omdannelsen af bygningen får byen en attraktion og et samlingssted, som tager udgangspunkt i Thistedes historie og identitet.

En unik bygning, der kan danne ramme for lokale aktiviteter og fremme fællesskabet blandt thyboerne. Realdania har støttet projektet med 30 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur.

Isolationsanstalten på Livø (bevilget i 2024)

Livø, den lille ø i Limfjorden, byder på natur, kulturhistorie – og en grim fortid. Et nyt projekt skal formidle øens fortællinger, især den barske historie om isolationsanstalten, der fra 1911 til 1961 fungerede som et hjem for unge mænd, som samfundet dengang betragtede som uønskede. Her blev de udsat for tvangsanbringelse, overvågning og i visse tilfælde sterilisation og kastration. Projektet vil istandsætte anstaltens historiske bygninger og gøre dem mere tilgængelige for besøgende. Samtidig skal projektet belyse fortidens brutale menneskesyn og sociale praksisser og integrere formidlingen med oplevelser af Livøs særlige natur og lokale fødevarerproduktion. Projektet skal bidrage til, at Livøs historie, kultur og natur bliver tilgængelige for både nuværende og fremtidige generationer, samtidig med at Livø styrkes som en attraktiv destination i et af Danmarks yderområder. Realdania har støttet projektet med 7 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur.

Mødestedet – en kampagne for landsbyklynger (2019-2025)

Kampagnen Mødestedet støtter udviklingen af bedre mødesteder i landsbyklynger over hele landet ved at styrke de fysiske rammer om klyngernes fællesskab og fritidsliv. Siden 2016 har Realdania sammen med DGI og Lokale og Anlægsfonden støttet landsbyer med at gå sammen i klynger for at styrke og dele de lokale faciliteter – blandt andet steder, hvor man kan mødes og dyrke fælles interesser og hverdagslivet på landet. Det er den indsats, som Mødestedet bygger ovenpå. De mødesteder, som indtil videre er blevet indviet, er bl.a. Klyngehuset Kronjylland, som er et af flere mødesteder med natur- og friluftsliv som omdrejningspunkt. Danmarks Flotteste Busskur i Astrup er et eksempel på et mødested med flere funktioner. Her kan man både vente på bussen, som spiller en vigtig rolle i et lille lokalsamfund, og man kan samles som i et lille forsamlingshus. Molsværket i Knebel er et mødested, som samler flere generationer, lokale og besøgende til forskellige aktiviteter og tilbud under samme tag. Sammen med Lokale og Anlægsfonden har Realdania støttet projektet med 44 mio. kr. Projektet understøtter også 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.

Friheden, Nykøbing Falster (indviet i 2024)

I Nykøbing Falster har et nyt mødested taget form – nemlig Friheden, et 25.000 m² areal, der inviterer til leg, bevægelse, madlavning og møder på tværs af boligområder. Friheden er en del af indsatsen Fælles Rum, som skal bidrage til at skabe nye mødesteder, der kan tiltrække mennesker fra forskellige kvarterer og dermed styrke byernes liv og sammenhængskraft. Områderne i Friheden er inddelt i temaer og aktiviteter, så man både kan spille bold, skate, dyrke parkour og sanke frugt, lave mad udendørs og gå på opdagelse i kunst. Friheden ligger på kanten af det udsatte boligområde Lindholm, hvor de ca. 1.500 beboere har adgang til folkeskole, supermarked, læge og andre faciliteter, man har brug for i hverdagen. Friheden er således et samlingspunkt, hvor man kan mødes på tværs af kvarterer og boligområder. Realdania har støttet projektet med 3 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Odder Folkepark (indviet i 2024)

Odder Folkepark er en del af indsatsen Hovedbyer på forkant og er Odders nye grønne byrum. Folkeparken skal være et samlingspunkt for lokale og turister, samtidig med at den skal skabe mere sammenhæng i bymidten. Det nye, grønne mødested skaber forbindelse mellem de større dagligvarebutikker i udkanten af byen og den historiske bymidte med specialbutikker. I parken finder man både en legeplads, multibane, et madpakkehus til spise-pauserne og en masse andre samværsmuligheder. Udover at bidrage til fællesskaber i Odder, er parken med til at øge biodiversiteten langs åen, og er en del af klimatilpasningen i byen ved blandt andet at bidrage til håndtering af regnvand. Realdania har støttet projektet med 7,5 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Fremtidens kvartershuse (bevilget i 2024)

Landsbyggefonden og Realdania er gået sammen om en indsats, der skal nytænke og udvikle centrale mødesteder i tilknytning til almene boligområder. Ambitionen er at skabe kvartershuse, der fremmer fællesskaber på tværs af boligområderne og byen omkring dem. Realdania har støttet projektet med en pulje på 80 mio. kr. til konkrete udviklingsorienterede kvartershuse, der skal opføres i de kommende år i et samarbejde mellem bl.a. Landsbyggefonden, boligorganisationer, kommuner og Realdania. Derudover støtter Realdania med 2,4 mio. kr. et udviklingsarbejde, der skal bidrage med viden om, hvordan kvartershuse kan udvikles og designes med mere bæredygtige, fysiske løsninger, ejerskabs- og driftsmodeller, fællesskaber og trivsel samt god arkitektur. Igennem indsatsen bliver der skabt ny tværgående viden, der kan prøves af i praksis i forbindelse med opførelsen af nye kvartershuse. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Uvelse dagligvarebutik (bevilget i 2024)

I Uvelse ved Slangerup bliver en gammel dagligvarebutik, der har været lukket siden 2020, genskabt af en gruppe lokale borgere. Butikken har i mere end 100 år været byens centrum og samlingspunkt for borgerne, og det skal den være igen. Udover at være et fælles sted til aktiviteter og sociale arrangementer for både børn og voksne i Uvelse, skal butikken også fungere som dagligvarebutik igen, denne gang med udgangspunkt i Dagroffas koncept 'Min Købmand'. Uvelse dagligvarebutik er et eksempel på, hvordan ildsjæle kan gå sammen og arbejde imod det afmattede butiksliv i byerne. Fremover kan borgerne i Uvelse handle lokalt, og på samme tid få et mødested for sociale arrangementer som f.eks. fastelavns- og sommerfester samt diverse andre fællesaktiviteter i løbet af året. Projektet kan være med til at inspirere andre mindre byer i Danmark, som også oplever udfordringer med butiksød. Realdania har støttet projektet med 2,5 mio. kr. Projektet understøtter også 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.

Bramhøjgaard (bevilget i 2024)

Bæredygtighed, kultur og fællesskab er de centrale begreber i transformationen af Bramhøjgaard – en egns- og tidstypisk gård fra 1877. Materialerne fra den gamle gård genanvendes i et nyskabende kultur- og medborgerhus i den nye bydel Køge Nord Skovby, der skal danne ramme om et grønt fællesskab på tværs af borgere, foreninger og kulturinstitutioner i Køge. Der bliver langt fra tale om en klassisk bygning – de fleste af de rum og længer, der tilsammen vil udgøre det nye Bramhøjgaard, er uopvarmede og med åbent til himlen. Bramhøjgaard skal være et innovativt og inspirerende eksempel på, hvordan bygningstransformation og genbrug af byggematerialer kan bidrage til et moderne mødested. Realdania har støttet projektet med 5 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri.

Steder vi mødes: Ph.d.-projekt om ældrevenlige mødesteder (bevilget i 2024)

Hvordan kan mødesteder bidrage til at reducere ensomhed og styrke sociale relationer blandt ældre? Det skal undersøges i et nyt forskningsprojekt, der tager udgangspunkt i tre mødesteder fra Realdanias indsats Steder vi mødes. En indsats, der fokuserer på aktuelle samfundsudfordringer som stigende ensomhed, en voksende ældre befolkning og øget fysisk afstand mellem hverdagsfunktioner. Ph.d.-studerende Pernille Bülow Pedersen fra Fonden Ensomme Gamles Værn og Københavns Universitet undersøger de sociale og praktiske aspekter ved foreningshuset i Damme Askeby, Genbrugsstationen i Viby J og Sundheds- og Kvarterhuset i Aalborg Øst. Projektet skal skabe indsigt i, hvordan de tre mødesteder påvirker ældre hverdag og sociale netværk. Målet er at bidrage med ny viden, der kan inspirere til udviklingen af

inkluderende og ældrevenlige fællesskaber på tværs af Danmark. Realdania har støttet projektet med 1 mio. kr.

Underværker (2024-2027)

Igennem indsatsen Underværker har Realdania siden 2011 hjulpet ildsjæle med at gøre projekter i det byggede miljø til virkelighed. Formålet med indsatsen er at støtte lokale projekter, der gavner lokalsamfundet og bidrager til sammenhold og fællesskab. I alt har 349 ildsjæleprojekter gennem tiden modtaget støtte fra Underværker-kampagnen. Blandt de 17 nye projekter, der fik støtte i 2024, har flere et fokus på den grønne dagsorden ved at genbruge og renovere tomme bygninger og steder. F.eks. vil lokale ildsjæle istandsætte to blå træhuse på Jegindø Havn, så de kan bruges til fælles aktiviteter som sauna, kajakhotel og mødested. Et andet eksempel er Ellinggård fra 1700-tallet i Frederikshavn, som skal omdannes til et aktivitetshus og base for et lokalt fællesskab. Under omdannelsen af den gamle gård er projektet med til at formidle bygningsarven, traditionelle håndværksdyder og organiske byggematerialer til bl.a. unge i byggefagene, som inviteres til at deltage i renoveringen. Realdania har støttet de 17 nye projekter med i alt 15,1 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme stedbundne potentialer over hele landet.

Kulturgården i Skørping (bevilget i 2024)

Skørpings borgere kan glæde sig til, at det centrale gårdrum ved KulturStationen får en stor og synlig opgradering. Store dele af Skørpings kultur- og foreningsliv har til huse i bygninger, der deler et fælles gårdrum, som aktuelt ikke bliver udnyttet og brugt optimalt. Kulturgården skal være Skørpings naturlige, offentlige samlingssted, der kan bruges af både kulturinstitutionerne, lokale foreninger og borgere i byen til ophold og aktiviteter. Realdania støtter projektet igennem Bymidtepuljen, der har til formål at støtte projekter, der bidrager til en omstilling mod mere levende og aktive bymidter med mødesteder for lokale og besøgende. Realdania har støttet projektet med 3,5 mio. kr. Projektet understøtter også 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.

Bagsværd Observationshjem (indviet i 2024)

Efter to års intensivt byggeri står Bagsværd Observationshjem klar til at danne rammerne om en unik, socialfaglig indsats. Observationshjemmet tilbyder hjælp til børn og familier, der har brug for ekstra støtte, og med den nye renovering og udbygning fremstår stedet som et nutidigt hjem, der imødekommer beboernes behov. Observationshjemmet ligger med udsigt over Bagsværd Sø, der sammen med resten af den omkringliggende natur er blevet en større del af beboernes hverdag efter renoveringen. Bygningen var oprindeligt en sommervilla for den kongelige hofmandslæge i begyndelsen af 1900-tallet, men har i mange år fungeret som observationshjem under organisationen Livsværk. Byggeriet repræsenterer begrebet Sociale Mursten, hvor det socialfaglige arbejde og arkitekturen i samspil styrker trivsel og udvikling hos børnene og familierne. Udover at udnytte de grønne udearealer bedre er arkitekturen med til at skabe bedre rammer for beboerne og medarbejderne med f.eks. klare opdelinger, materialevalg, lys og udsyn. Realdania har støttet projektet med 30 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Bevar Mere – fremtidens boliger i nutidens bygninger (bevillet i 2024)

I indsatsen Bevar Mere skal der skabes viden om og eksempler på, hvordan byggebranchen og private danskere skaber fremtidens boliger og boligmiljøer i de bygninger og bebyggelser, der allerede eksisterer. Det skal ske gennem øget genanvendelse af eksisterende bygninger til boliger, der kan understøtte fællesskab, livskvalitet og en bedre klimaadfærd. Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania står bag indsatsen, der løber fra 2024 til 2028. Analyser viser, at der er potentiale til at etablere omkring 40.000-70.000 boliger frem mod 2040 gennem den eksisterende bygningsmasse. Det kan være udnyttede tagetager, tomme erhvervsjendomme og ved at transformere parcelhuse, hvor der ofte bor en-to personer i énfamiliehuse, der potentielt kan rumme fire personer eller flere. Bevar Mere fokuserer på at skabe viden og værktøjer for både professionelle

og private bygherrer. Det er ambitionen, at den nye viden og de nye værktøjer skal resultere i en række eksempelbyggerier til inspiration for den professionelle byggebranche og danskere i almindelighed. Realdania har støttet projektet med 30 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme et sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri.

Bo Bæredygtigt (2019-2025)

Mange danskere vil gerne bo mere bæredygtigt – men mange er i tvivl om hvordan. Indsatsen Bo Bæredygtigt er et samarbejde mellem Realdania og Videncentret Bolius, der formidler viden, som gør det nemmere, mere overskueligt og tilgængeligt for boligejere, lejere og andelshavere at leve mere bæredygtigt i og omkring deres bolig. Både når det gælder den daglige adfærd og ved bygge- og renoveringsprojekter. En Bo Bæredygtigt-survey fra 2024 viser, at den grønne omstilling er rykket ind i mange danske hjem. Otte ud af ti danskere mener, de i dag agerer bæredygtigt, og hele 65 procent af danskerne har inden for det seneste år foretaget grønne ændringer i hjemmet. Undersøgelsen viser også, at der i den brede befolkning er kommet mere fokus på at tænke bæredygtige byggematerialer ind, når der skal foretages ændringer i boligen. Opmærksomheden på materialernes levetid og klimaftryk er steget signifikant sammenlignet med 2023. Realdania har støttet projektet med 62 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri.

Fra væresteder til håbssteder (indviet i 2024)

Kirkens Korshær har i 2024 åbnet en ny varmestue i Nykøbing Falster og et nyt værested i Holbæk for mennesker i udsatte livssituationer. Derudover blev et værested i Esbjerg indviet i 2023. De tre steder er en del af projektet Fra væresteder til håbssteder. Den A.P. Møllerske Støttefond, Kirkens Korshær og Realdania forsøger at udvikle fremtidens væresteder, så de skaber de bedst mulige rammer for brugernes trivsel og den socialfaglige indsats. Varmestuen i Nykøbing Falster er indrettet med fokus på værdig opfyldelse af basale behov som mad, hvile og samtale med omhyggelig brug af farver, lys og specialdesignede møbler. I Holbæk er værestedet integreret med nye haveomgivelser for at skabe en sammenhæng mellem inde og ude. Og værestedet i Esbjerg er udviklet i tæt samarbejde med brugere, medarbejdere og landets førende eksperter inden for udsathed. Realdania har støttet projektet med 15,9 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.



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.

Dansehallerne (indviet i 2024)

I Carlsberg Byen ligger Kedelhuset, en gammel industribygning opført i 1925-28 for at samle al energi på Carlsberg Bryggerierne ét sted. I Kedelhuset er Dansehallerne åbnet med to scener og fem studier, der skal danne ramme om fremtidens samtidsdans og blive et knudepunkt for dans og koreografi, både for et danseinteresseret publikum, for professionelle dansere og skoleelever. Kedelhuset anses som et af samtidens stærkeste eksempler på funktionel industriarkitektur. Renoveringen af bygningen er udført med respekt for dens bevaringsværdige kvaliteter, hvor den oprindelige facade og bygningens unikke stemning og sjæl er bevaret, samtidig med at bygningen har fået en ny funktion. Med Dansehallerne får flere adgang til det gamle Kedelhus, og kulturlivet i Carlsberg Byen bliver styrket. Projektet er et eksempel på, hvordan man kan renovere og transformere gamle, historiske bygninger til at have nye funktioner, mens de arkitektoniske kvaliteter og kulturarven bliver bevaret. Realdania har støttet projektet med 13 mio. kr. Projektet understøtter også det filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Lærlingenes Hus (afsluttet 2024)

Håndværkerlærlinge og arkitektstuderende fra hele landet har i fællesskab renoveret et gammelt bindingsværkshus i Allinge-Tejn på Bornholm. Nu står huset færdigt. Istandsættelsen er udført i en kombination af gamle håndværkstraditioner, de nyeste byggeformer og den nyeste viden inden for bæredygtighed og genanvendelse. Projektet er igangsat og drevet af arbejdsgiverforeningen Dansk Håndværk. Ambitionen med projektet er at sætte fokus på kvaliteten ved traditionel, dansk håndværk kombineret med nytænkning og bæredygtighed i byggeriet, så nye kommende generationer kan blive inspireret til at tage en håndværksmæssig uddannelse. Sideløbende med renoveringen er der udviklet et tværfagligt samarbejdsværktøj kaldet Kort & godt-metoden, som resulterede i

undervisningsmateriale, som blev sendt ud til flere end 20 erhvervsskoler. Metoden er udviklet på baggrund af, at en af de største udfordringer i byggeriet er mangelfuld kommunikation mellem mange aktører i en byggeproces. Realdania har støttet projektet med 0,8 mio. kr.

Refugium i Skagens klitlandskab skal istandsættes (bevilget i 2024)

I Skagen ligger den gamle, fredede kongebolig Klitgaarden Refugium, der har været Christian X's kongebolig, og som i dag fungerer som refugium for kunstnere, forskere, forfattere og andre, der har brug for fokuseret tid til at arbejde. Efter mange år i det åbne klitlandskab i Skagen har det til tider hårde klima sat tydelige aftryk på bygningen. Det fredede Klitgaarden Refugium skal derfor gennemgå en omfattende istandsættelse af bl.a. udvendige facader, vinduer, indvendige vægge, lofter og døre. Klitgaarden blev opført i 1914 af Christian X som privat feriebolig og dannede frem til 1952 rammen om kongefamiliens ferier. Klitgaarden, der siden år 2000 har fungeret som refugium, har betydning for vores fælles kulturarv, både lokalt og nationalt, og med istandsættelsen kan bygningens særlige arkitektur bevares til kommende generationer. Realdania har støttet projektet med 2 mio. kr.

Børsen (2022-2029)

Dansk Erhverv er i fuld gang med genopførelsen af Christian IV's Børsbygning i København efter den voldsomme og omfattende brand i april 2024. Realdania støtter fortsat arbejdet med restaureringen af Børsen – også efter branden. Som en del af støtten bidrager Realdania til en bred formidlingsindsats om Børsen som et godt eksempel på en levende bygningskultur, som mange danskere kender. Genopførelsen og restaureringen af bygningen skal bruges til at skabe opmærksomhed om de gamle håndværk, så der bliver formidlet viden om og givet mulighed for at få indblik i traditionelle metoder og materialer til gavn for yngre håndværkere og andre fagfolk. På den måde kan alle interesserede såvel fag- som lægfolk få et indblik i en omfattende restaurerings- og genopførelsesproces på et dansk bygningsklenodie, hvor materialer og håndværksmæssig udførelse skal være af særlig høj kvalitet. Realdania har støttet projektet med 25 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.

Klimadata for renovering (offentliggjort i 2024)

Hvornår kan man kalde en renovering klimavenlig? Kan bevaring og renovering af bygninger holde sig inden for de planetære grænser? Og bliver det økonomisk dyrere, når der bliver stillet klimakrav til renovering og nybyg? Det giver et stort, tværfagligt projekt svar på. Projektet Klimadata for renovering skal bidrage til at øge viden og fælles metoder, der kan styrke hele byggebranchens mulighed for at udføre bedre sammenlignelige vurderinger af klimabelastningen af forskellige renoveringsscenarier i et livscyklusperspektiv. Projektets resultater er formidlet i to rapporter, der bringer helt ny viden om, hvordan man kan renovere på en måde, der er bedst for klimaet, og hvor det samtidig giver bedst mening ud fra et økonomisk perspektiv. Viden, som betyder, at man både i byggebranchen og på politisk niveau nu kan træffe beslutninger om bevaring og renovering ud fra et mere kvalificeret grundlag. Realdania har støttet projektet med 5 mio. kr.

Innovation til marked (2018-2027)

En sprøjtemalerobot, pladematerialer skabt af udtjente vindmøllevinger og et intelligent system, der kan overvåge og reducere ressourceforbruget på byggepladsen. Mange mindre og nystartede virksomheder ligger inde med innovative ideer og løsninger, der kan bidrage til den bæredygtige omstilling i byggeriet. Men mange går i stå, før produkterne når i hænderne på bygherrer, entreprenører og rådgivere. Realdania forsøger med indsatsen Innovation til marked at løfte

virksomhedernes produkter ved at give dem økonomisk støtte samt teknisk og kommerciel rådgivning, så flere nye løsninger får fodfæste i de første byggerier og dermed bidrager til den nødvendige grønne omstilling. Siden 2018 har Innovation til marked hjulpet 54 virksomheder med at modne deres innovative produkter og løsninger, mens yderligere 24 har haft gavn af 1:1-rådgivning fra ordningens mentorkorps. Realdania har støttet projektet med 71 mio. kr.

BLOXHUB og anvendt forskning i byggeriet (bevilget i 2024)

BLOXHUB er en innovations- og væksthud med det formål at bidrage til en bæredygtig, global urbanisering gennem udvikling af innovative løsninger inden for arkitektur, design og byggeri i Danmark. BLOXHUB skal bl.a. styrke samarbejdet mellem erhvervsliv og forskning. Et nyt projekt skal styrke vidensudvekslingen yderligere og skabe synergier mellem byggebranchen og forskningsinstitutioner, så anvendt forskning i højere grad understøtter innovation i branchen. I de næste fem år (2024-2029) vil BLOXHUB facilitere nye anvendelsesorienterede forskningsprojekter og tiltrække internationale aktører til samarbejde, samtidig med at de bedste praksis eksempler fra eksisterende projekter formidles bredt. De nye aktiviteter omfatter bl.a. en årlig analyse, en ressourceplatform for funding til byggeforskning, en sommerskole og internationalt orienteret formidling og involvering. Realdania har støttet projektet med 12 mio. kr. Realdania har derudover støttet et nyt erhvervsforskernetværk for en række forskningsprojekter inden for regenerativt byggeri blandt virksomheder og forskningsinstitutioner, der skal skabe ny kommerciel forskningsbaseret innovation. Realdania har støttet netværket, der holder til i BLOXHUB, med 5 mio. kr. over en treårig periode. Projekterne understøtter også det filantropiske mål om at fremme bæredygtige byer.

Cirkulært byggeri – fra niche til hverdagspraksis (bevilget i 2024)

Der er blevet eksperimenteret med forskellige aspekter af cirkulært byggeri i Danmark i mere end et årti. Der er gennemført flere enkeltstående eksempelprojekter, nye virksomheder baseret på genbrug af materialer er opstået, der er udviklet værktøjer og gennemført analyser. Men viden og erfaringer opsamles og formidles ikke bredt i byggeriet. Med indsatsen Cirkulært byggeri – fra niche til hverdagspraksis vil Realdania fremme mere genbrug af materialer i dansk byggeri. Målet er, at det bliver nemmere og mere attraktivt for branchens aktører at udføre cirkulært byggeri i praksis. Det skal bl.a. ske ved at understøtte anvendelse og dokumentation i konkrete byggeprojekter og et videns- og kompetenceløft på tværs af værdikæden gennem formidling og netværk. Indsatsen er planlagt gennemført i perioden 2024 til 2029 og vil bl.a. fokusere på tilgængelighed og dokumentation, risiko og ansvar ved anvendelse af genbrugsmaterialer samt det arkitektoniske udtryk, som følger, når der arbejdes med materialer, der har været brugt før. Realdania har støttet projektet med 30 mio. kr. Projektet understøtter også de filantropiske mål om at fremme en levende bygningskultur og at fremme bæredygtige byer.

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 risikjusterede afkast. Realdania påtager sig markedsrisiko som led i investeringsaktiviteterne. Markedsrisikoen skal være i balance med Realdanias profil som langsigtet investor. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2024 findes i koncernregnskabet note 18.

I investeringsstrategien har bestyrelsen fastlagt rammer for den maksimale markedsrisiko, som den kommercielle investeringsformue kan påtage sig, og det kalder vi Realdanias strategiske risikotolerance. Den udtrykker den forventede langsigtede markedsrisiko, hvis den kommercielle investeringsformue 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 investeringsstrategien for den kommercielle investeringsformue betydeligt fokus på risikostyring og på sammenhængen mellem aktivernes markedsrisiko og det forventede afkast, herunder rammer for fordeling på hovedaktivklasserne, brug af investeringsprodukter m.v. Den kommercielle investeringsformue 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. Strategien er således, at den kommercielle investeringsformue og egenkapital beskyttes i perioder med faldende markeder, mens afkastet forventes lidt lavere ved stigende markeder.

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

Operationelle risici i filantropiske projekter

Alle større filantropiske projekter følges af erfarne og kvalificerede interne projektledere, der afrapporterer udviklingen til direktionen. Ved større projekter, hvor Realdania har påtaget sig en styrende rolle, ind sætter Realdania typisk sine egne repræsentanter 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, disponere inden for fastlagte beløbsgrænser m.v. De væsentligste elementer i afdækningen af de operationelle risici er – udover at sikre de rigtige kvalifikationer og passende ressourcer i bemanningen i ledelse og medarbejderstab – at procedurerne er hensigtsmæssige og tilstrækkelige, og at de følges i praksis. Procedurerne bliver tilrettelagt ved hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse, der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner bliver gennemført. Kontrollerne er etableret med det formål at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og besvigelser. Procedurer og kontroller vurderes årligt af de valgte revisorer i forbindelse med revision af årsrapporten. Foreningen har et stærkt kontrolmiljø, men det er ikke en 100% garanti mod fejl og besvigelser. Realdania har en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen. Der har ikke været indberetninger inden for whistleblowerordningen i 2024.

Der bliver løbende foretaget sikkerhedstest af anerkendte IT-sikkerhedsfirmaer og tilpasning i overensstemmelse med modtagne anbefalinger. Mål og retningslinjer for IT-anvendelsen er fastlagt ud fra

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

Omdømmemæssige risici

De væsentligste omdømmemæssige risici er knyttet til manglende legitimitet i forbindelse med filantropiske projekter og kommercielle investeringsaktiviteter. Disse risici bliver reduceret via gennearbejdede indstillinger, hensigtsmæssige beslutningsprocedurer samt løbende kommunikationsberedskab. Med henblik på at identificere kommercielle investeringer, som kan være eller er i konflikt med Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer, bliver den kommercielle investeringsformue jævnligt screenet. Screeningen bliver udført af en ekstern konsulent og omfatter alle børsnoterede aktier og obligationer. For at understøtte Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer stiller vi krav om, at eksterne kapitalforvaltere, som vi samarbejder med, har tilsluttet sig den FN-understøttede organisation Principles for Responsible Investments (PRI), eller at kapitalforvalterne har indarbejdet lignende processer for samfundsansvarlige investeringer, og at de på anden måde således kan dokumentere en adfærd i overensstemmelse hermed. Realdania har fokus på at have en ansvarlig holdning til skattebetalinger generelt og ikke mindst 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.

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

En tredje væsentlig omdømmemæssig risiko er risikoen for operationelle eller styringsmæssige fejl i eksempelvis større filantropiske projekter. Gennemførelse af f.eks. byggeprojekter er forbundet med en lang række risici, og Realdania arbejder, som tidligere nævnt, 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 har stor opmærksomhed på at respektere de folkevalgte, det politiske system og dets processer, når foreningen udøver sit virke. Realdania er eksponeret for politiske lovindgreb, der kan begrænse virkefeltet inden for aktivitet, formue og beskæftningsforhold. Denne risiko har Realdania kun begrænset mulighed for at afdække, men har fokus på at være ajour med gældende lovgivning, der måtte berøre Realdanias virkefelt.

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

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

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

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

Samfundsansvar

24 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 24 mia. kr.

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

Dette afsnit udgør Realdanias redegørelse for arbejdet med samfundsansvar i 2024 i overensstemmelse med de lovpligtige rapporteringskrav i Årsregnskabsloven § 99a. Fra regnskabsåret 2025 omfattes Realdania af det nye EU-rapporteringsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive [CSRD], og derfor vil redegørelsen for samfundsansvar fra og med årsrapporten for 2025 se væsentligt anderledes ud. Arbejdet med samfundsansvar i 2024 har af samme grund været fokuseret på implementering af initiativer, der fremadrettet bidrager til og understøtter vores overholdelse af CSRD. Eksempler på disse initiativer præsenteres senere i dette afsnit.

Vores forretningsmodel¹

Realdania er en uafhængig, filantropisk forening med omkring 190.000 medlemmer og med aktiviteter inden for investering, filantropi og foreningsarbejde. Realdanias filantropiske indsatser omfatter bl.a. byggeri, herunder transformation, restaurering og renovering af bygninger, by- og arealudvikling, forskning 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. I Realdania samt datterselskaberne Realdania By & Byg og Videncentret Bolius er der 201 medarbejdere (opgjort efter ATP-metoden), fordelt på kontorlokaler på Jarmers Plads i København og på vores regionale Realdania By & Byg-kontor i 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 CO₂e-udledninger, vi har i Danmark i dag. Som en mellemstor aktør i byggeriet er der en risiko for, at dele af Realdanias virke kan have en negativ påvirkning på klima og miljø. Dette er også tilfældet for alle andre aktører i byggeriet og uagtet at mange af Realdanias filantropiske aktiviteter har som mål at fremme den grønne omstilling af byggeriet. Det gælder dels, når vi støtter byggerier rundt om i landet, dels når vi – typisk i regi af Realdania By & Byg – er drifts- og bygherre. Realdania laver årligt et klimaregnskab for vores CO₂e-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) og fra vores forretningsrejser (scope 3). Derudover laver Realdania By & Byg livscyklusanalyser [LCA] for alle projekter og opgør ligeledes CO₂e-aftryk i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommene i virksomhedens portefølje.

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

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

foreningen, og som løbende opdateres og årligt kommunikeres til ledelses- og medarbejdergruppen.

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. Vi har en helhedsorienteret tilgang til samfundsansvar og bæredygtighed, som er fastlagt i såvel Realdanias overordnede, strategiske grundlag, som i foreningens strategier. Det betyder, at vi integrerer økonomiske, sociale, klima- og miljømæssige og kulturelle hensyn i vores virke og i arbejdet med aktuelle samfundsudfordringer. I det grundlag for Realdanias virke, som er fastlagt af bestyrelsen, fremgår det endvidere, at Realdania har et overordnet, strategisk mål om at være her for nuværende og kommende generationer, og at Realdania vil bidrage til bæredygtig udvikling.

Realdanias arbejde med samfundsansvar er inspireret af FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling, og vi tiltrådte i 2011 FN's Global Compact. Global Compacts 10 principper for ansvarlig virksomhedsledelse guider vores fortsatte arbejde med samfundsansvar inden for 1) klima- og miljø, 2) arbejdstagerrettigheder, 3) menneskerettigheder og 4) antikorrupsion. Vi arbejder med de fire fokusområder med udgangspunkt i nedenstående overordnede mål og handlinger.

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. Ledelsen følger udviklingen i arbejdet med samfundsansvar via løbende opfølgning på iværksatte initiativer og jævnlig rapportering om status på fremdrift. I 2020 vedtog Realdanias bestyrelse en tværgående bæredygtighedsindsats, herunder en række principper for klimamæssige bæredygtighedskrav i Realdanias generelle bevillingskriterier med henblik på reduktion af klimaaftrykket i Realdanias egne 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 og indarbejdes i kriterierne.

Fokus for indsatsen i 2024

Realdania omfattes af CSRD med virkning fra det kommende regnskabsår. Derfor har vi i 2024 fortsat det påbegyndte arbejde med at implementere CSRD, som vi startede op i 2023. I foråret 2024 færdiggjorde vi vores første dobbelt væsentlighedsanalyse, hvor vi engagerede Realdanias ledelse og medarbejdere på tværs af foreningen i at identificere væsentlige emner, påvirkninger, risici og muligheder i vores egne aktiviteter såvel som i aktiviteter i vores værdikæde. Resultatet af analysen har været udgangspunkt for en gap-analyse for at afdække modenhed af vores nuværende rapporteringssetup og mulighed for at tilgå data inden for de identificerede væsentlige emner. På baggrund af gap-analysen udviklede vi konkrete handleplaner for at lukke vores datahuller frem mod vores rapportering efter CSRD og det dertilhørende rapporteringsrammeverk European Sustainability Reporting Standards [ESRS]. I forlængelse af dette har vi bl.a. genbesøgt udvalgte nøglepolitikker og procedurer, udviklet regnskabspraksis og -manualer for udvalgte ESRS-datapunkter samt påbegyndt videreudvikling af den metodiske ramme for vores CO₂e-regnskab med henblik på at udvide vores regnskab, så det medtager beregning af CO₂e-udledninger i vores nedstrøms- og opstrømsværdikædeaktiviteter (scope 3). Det udvidede CO₂e-regnskab vil første gang blive offentliggjort som del af vores lovpligtige rapportering efter CSRD i årsrapporten 2025.

Information om Realdanias løbende arbejde med samfundsansvar kan findes på realdania.dk

Realdanias arbejde med samfundsansvar

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



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.



Antikorruption og transparens

Mål

Realdanias målsætning er at øge transparensen i foreningens aktiviteter og styrke indsatsen over for korruption 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 2024 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.

I 2024 har vi fortsat prioriteret projekter med fokus på socialt ansvar, og så vidt muligt måler vi på effekten. Indsatsen underbygger strategisk de filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber samt at fremme bedre boligmiljøer. Disse mål støtter socialt ansvar og indgår i prioritering af nye projekter.

Effekt

Alle projekter, Realdania involverer sig i, skal indfri bevillingskriterier vedrørende klimamæssig bæredygtighed. Konkret har ca. 60%, målt på antal af bevillinger til projekter i 2024, et primært formål relateret til klimamæssig bæredygtighed. Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 344 mio. kr. i 2024 ud af en samlet bevillingssum på 957 mio. kr.



I 2024 har ca. 26%, målt på antal af bevillinger til 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 60 mio. kr. i 2024 ud af en samlet bevillingssum på 957 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 MiniCO₂ Etagehusene i Fredericia sætter Realdania By & Byg fokus på såvel CO₂e-reduktioner ved brug af gængse byggematerialer som CO₂e-reduktioner i byggeprocessen, herunder reduktion af spild og materialer gennem brug af digitale projekteringsværktøjer. Projekterne skal bidrage til at reducere CO₂e-forbruget i etageboligejendomme.

Effekt

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



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.

Gennem opfølgning på de identificerede risici og potentialer for at reducere porteføljens CO₂e-aftryk bidrager Realdania By & Byg aktivt til reduktion af CO₂e-aftrykket. Erfaringerne og resultaterne stilles til rådighed gennem publikationer og løbende kommunikation.



Der er opstillet mål og handlingsplan for en 70% reduktion af CO₂e-emissioner til opvarmning [2023 basisår] frem mod 2030.

Figur 26

Når vi er investor

Rammer for arbejdet med samfundsansvar, når vi er investor

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

Realdania stiller krav til de virksomheder, vi investerer i, uanset om der er tale om investeringer i gæld (obligationer m.v.) eller aktier. 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, og vi sikrer, at vores 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 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 CO₂-aftryk, og disse data bliver offentliggjort på vores hjemmeside. Vi har desuden øget kommunikationen om vores arbejde med samfundsansvar og offentliggjort vores politik på området, ligesom vi løbende opdaterer oplysninger om igangværende Engagement-sager opdelt på temaer, regioner og sektorer.

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 2024 foretaget to eksterne screeninger af ca. 52% 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 2024 (tal fra 2023 fremgår i parentes):

Antal screenede investeringer: 1.527 (1.537)

Antal Engagement-processer: 25 (24)

Antal Disengagement-investeringer: 1 (2)



Figur 26 (fortsat)

Handling

Vi har i løbet af 2024 foretaget yderligere investeringer inden for Mission Related Investments (MRI). Formålet med MRI er at foretage investeringer, der understøtter Realdanias filantropistrategi, men samtidig også investeringer der kan skabe et risikojusteret markedsafkast. Vi har i 2024 videreudviklet vores rammeværk for effektmåling, der kvantificerer og kvalificerer den filantropiske effekt af de missionsrettede investeringer. Løbende udvikling af rammeværket sker i takt med at vi bliver bedre til at opgøre de filantropiske effekter af investeringerne.

Effekt

Gennem vores arbejde med MRI har vi identificeret en række investeringsmuligheder i virksomheder, der fokuserer på 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 tillige foretaget investeringer inden for CO₂e-reduktion af ejendomme dels gennem investeringer med fokus på CO₂e-reduktion i renovering af ejendomme samt gennem lån til renovering af ejendomme, og dels gennem investering i selskaber, der producerer mindre CO₂e-belastende stål.

Realdania har i 2024 bidraget til at etablere DanBan PropTech Fonden, der investerer i primært danske startups, som udvikler nye teknologiske løsninger til ejendomsbranchen. 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 2024 har fokus bl.a. været på at fortsætte udvidelsen af infrastruktureksponeringen med strategier, der understøtter den grønne omstilling samt fokus på at identificere relevante investeringer inden for aktivklassen Sustainable Natural Resources.

Effekt

I løbet af 2024 investerede vi i tre infrastrukturstrategier, der på forskellig vis bidrager til den grønne omstilling:

- Europæisk strategi fokuserer på re-powering af ældre onshore vindmøller.
- Europæisk strategi fokuserer på traditionel vedvarende energi-produktion som vind og sol samt teknologier, der forbruger vedvarende energi, som batterier og hydrogenanlæg.
- Nordamerikansk strategi fokuserer på hele værdikæden inden for energi. Fokus er delvist produktion af "elektroner" (vind, sol m.v.) samt afledte områder som batterier og transmissionsnetværk. Den øvrige eksponering er inden for "molekyler", dvs. muligheder for at afkarbonisere tungere industrier/industrielle processer, f.eks. gødning og skibs-/flybrændstof.
- I tillæg hertil investerede vi i en amerikansk skovstrategi, der i tillæg til traditionel skovforvaltning også fokuserer på salg af carbonkreditter.

Med investeringerne understøtter vi behovet for den fortsatte udbygning af vedvarende energiaktiver, såvel som behovet for at afkarbonisere energiintensive sektorer. 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 udgjorde ved udgangen af 2024 53% af 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 og giver input til, 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 samfundsansvar. I 2024 har dette bl.a. indebåret et fokus på videreudvikling af vores tilgang til leverandørstyring med tilblivelse af et fælles leverandørkodeks for foreningens indkøb af produkter og tjenesteydelser, der træder i kraft af 2025. I den interne organisation arbejder vi aktivt med at udvikle vores rolle som ansvarlig og inkluderende arbejdsgiver. Vi har bl.a. fokus på trivsel, gode arbejdsforhold, kompetenceudvikling og forretningsetik. Dertil fokuserer vi løbende på begrænsninger af negative miljøpåvirkninger i vores

driftsaktiviteter. For at få et endnu dybere indblik i organisationens CO₂e-udledninger har vi i 2024 påbegyndt videreudvikling af den metodiske ramme for vores CO₂e-regnskab med henblik på at udvide vores regnskab, så det også medtager beregning af CO₂e-udledninger i vores nedstrøms- og opstrømsværdikædeaktiviteter (scope 3). Med denne viden som udgangspunkt vil vi i 2025 fastsætte målsætninger for arbejdet med at reducere vores CO₂e-udledninger i tråd med ESRS-rapporteringskravene i CSRD. Disse vil blive offentliggjort som en del af foreningens lovpligtige CSRD-rapportering for regnskabsåret 2025.

Handling

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

I 2024 gennemgik vores kontordomicil på Jarmers Plads i København en større renovering. I indretnings- og renoveringsprojektet blev det søgt at tænke bæredygtighed ind i de valgte løsninger, bl.a. ved i et vist omfang at genbruge inventar og møbler og udarbejde en planløsning, hvor kvadratmeterne udnyttes på bedst mulige vis, så lokaler kan imødekomme forskellige behov og anvendelsesmuligheder.

For at understøtte arbejdet med at minimere vores CO₂e-udledninger beskriver vores rejsepolitik en forventning til medarbejdere og ledelsen om, at alle agerer omkostnings- og klimabevidst i forbindelse med rejseaktiviteter. Det indebærer bl.a., at den enkelte medarbejder ved forretningsrejse anvender sund fornuft ved valg 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 og rejsens karakter.

Effekt

Realdania har i forbindelse med renoveringsprojektet indgået i et pilotforløb for fremtidig certificering efter den nye certificeringsstandard DGNB Rum med henblik på selv at kunne opnå certificering for projektet. DGNB Rum fokuserer på at fremme flere bæredygtighedsparametre i renoveringer og indretning af kontorlejemål, inklusive genbrug og ny erhvervelse af fast og løst inventar.



Figur 27 (fortsat)

Handling

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

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

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 korrigerer eventuelle fejl, uregelmæssigheder og svindel. Der foretages løbende logning af eventuelle risici for uregelmæssigheder hos vores samarbejdspartnere og løbende vurdering af, hvorvidt samarbejdet kan fortsætte.

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

Effekt

Vi har i indretnings- og renoveringsprojektet gennemført en omfattende og grundig involvering af vores medarbejdere for at sikre, at den nye indretning kommer til at understøtte deres daglige arbejdsopgaver samt bidrage til trivsel og arbejdsglæde. I forbindelse med renoveringen har vi været genhuset i midlertidige kontorlokaler med færre kvadratmeter. Dette har medført et behov for at gentænke den måde, vi arbejder sammen på bl.a. med en højere grad af online møder og ugentlige faste hjemmearbejdsdage, så de færre kvadratmeter har kunnet imødekomme alle foreningens teams. Vi har arbejdet på at skabe de bedst mulige midlertidige rammer under ombygningen og har løbende fulgt op med medarbejderne og tilpasset forholdene efter den indsamlede feedback. Pga. ombygningen har vi i 2024 også gennemført en anderledes og mindre trivselsmåling end normalt. Den viste en fortsat høj grad af trivsel og gav input til indretningsprojektet.

Vi har ikke kendskab til krænkende adfærd i 2024.

Vi gør løbende en aktiv indsats i forhold til konkrete behov og ønsker fra medarbejdere. Der drejer sig bl.a. om løbende kompetenceudvikling i alle teams og om fleksible aftaler med enkelte medarbejdere (f.eks. nedsat arbejdstid, senioraftaler, opfølgning på sygefravær m.m.).

Vi ansætter løbende studentermedhjælpere og praktikanter i organisationen samt elever i vores kantine. I 2024 har vi på tværs af organisationen haft 38 studentermedhjælpere, én praktikant og én kokkeelev ansat.



Vores Code of Conduct er blevet revideret i 2024, og den opdaterede version er drøftet i ledelsesgruppen, formidlet på fælles informationsmøder for alle medarbejdere og efterfølgende drøftet i alle teams.

Der har ikke været indberetninger inden for whistleblowerordningen i 2024.



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.

Status på bestyrelsessammensætningen pr. den 31. december 2024 er, at den består af 11 medlemmer, hvoraf fem er kvinder og seks er mænd. Dette defineres af Erhvervsstyrelsen som ligelig kønsfordeling. For at sikre en fortsat 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.

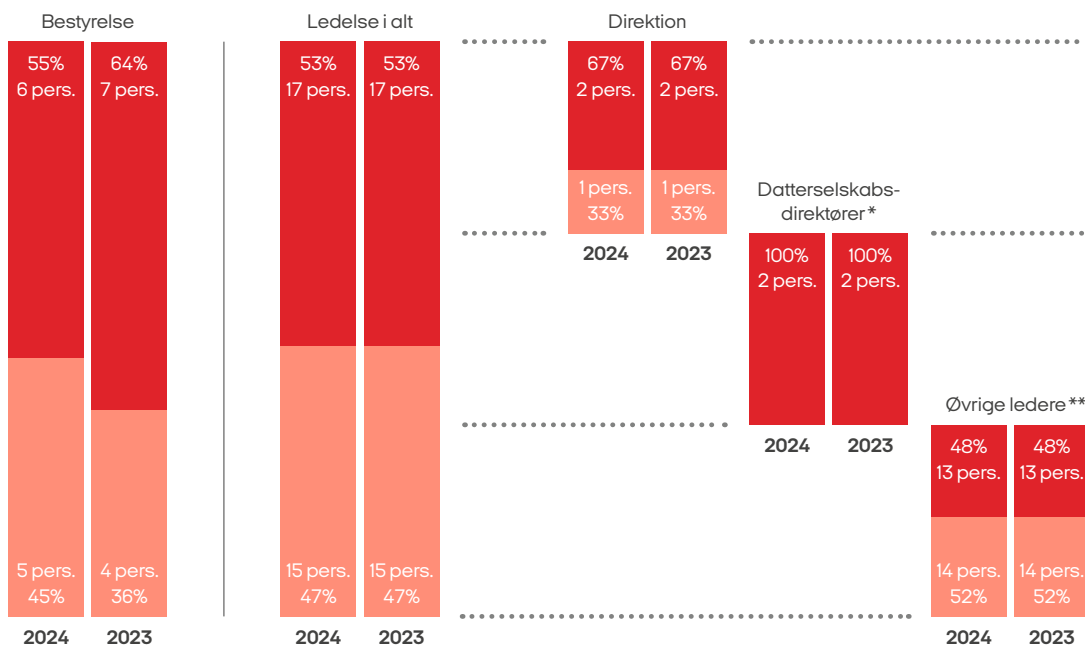
Blandt de øvrige ledende medarbejdere inklusive direktionerne i moder- og dattervirksomheder er andelen af kvinder 47% og mænd 53%. Realdania lever derfor også op til en ligelig kønsfordeling i øvrige ledelseslag.

Af figur 28 fremgår fordelingen blandt kvinder og mænd i bestyrelse og ledelse i alt i 2024 i forhold til 2023. 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 øverste og øvrige 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 under afsnittet Samfundsansvar.



Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2024	2023
3	Finansielle indtægter	1.636,2	1.214,3
4	Finansielle udgifter	-41,2	-32,8
5	Kursreguleringer	1.755,7	827,5
	Resultat af finansielle poster	3.350,7	2.009,0
	Andre driftsindtægter og -udgifter	75,1	122,4
6	Udgifter til personale og administration	-240,6	-224,4
7, 11	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-11,8	-13,0
8	Resultat af kapitalandele i joint ventures	141,0	-32,1
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	3.314,4	1.861,9
	Medlemsaktiviteter	-33,5	-29,3
	Resultat før uddelinger og skat	3.280,9	1.832,6
9	Uddelinger	-847,7	-722,1
	Resultat før skat	2.433,2	1.110,5
10	Skat	-262,6	-316,3
	Årets resultat	2.170,6	794,2
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	2.185,0	795,8
	Minoritetsinteressers andel	-14,4	-1,6
	I alt fordelt	2.170,6	794,2
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	2.170,6	794,2
	Anden totalindkomst		
	Poster, der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
11	Værdiregulering af domicilejendom	-7,3	-48,6
	Anden totalindkomst i alt	-7,3	-48,6
	Totalindkomst i alt	2.163,3	745,6
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	2.177,7	747,2
	Minoritetsinteressers andel	-14,4	-1,6
	I alt fordelt	2.163,3	745,6

Balance pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2024	2023
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	63,7	38,4
11	Domicilejendom	448,7	440,0
12	Investeringsjendomme	2.306,6	2.262,3
Materielle aktiver i alt		2.819,0	2.740,7
Andre langfristede aktiver			
8	Kapitalandele i joint ventures	353,5	511,8
	Andre kapitalandele	0,0	7,5
	Udlån til joint ventures	0,0	69,4
10	Udskudte skatteaktiver	152,4	424,0
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	30,1	0,0
Andre langfristede aktiver i alt		536,0	1.012,7
Langfristede aktiver i alt		3.355,0	3.753,4
Kortfristede aktiver			
13	Projektejendomme	406,9	484,6
14	Andre kortfristede aktiver	76,0	65,6
15	Værdipapirer	28.621,1	25.805,0
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	48,5	208,8
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	555,1	834,7
		29.707,6	27.398,7
16	Aktiver bestemt for salg	364,9	0,0
Kortfristede aktiver i alt		30.072,5	27.398,7
AKTIVER I ALT		33.427,5	31.152,1
PASSIVER			
Egenkapital			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Opskrivningshenlæggelse domicilejendom	94,5	101,8
	Andre reserver	23.212,7	21.027,7
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser		28.552,2	26.374,5
	Minoritetsinteresser	107,3	121,7
Egenkapital i alt		28.659,5	26.496,2
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.216,5	3.167,9
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	33,1	28,8
Langfristede forpligtelser i alt		3.249,6	3.196,7
Kortfristede forpligtelser			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.230,6	1.080,7
10	Skyldig skat	1,4	240,2
17	Andre kortfristede forpligtelser	144,1	129,4
18	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	142,3	8,9
Kortfristede forpligtelser i alt		1.518,4	1.459,2
Forpligtelser i alt		4.768,0	4.655,9
PASSIVER I ALT		33.427,5	31.152,1

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2023	5.245,0	150,4	20.231,9	25.627,3	123,3	25.750,6
Totalindkomst i 2023						
Årets resultat	0,0	0,0	795,8	795,8	-1,6	794,2
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-48,6	0,0	-48,6	0,0	-48,6
Anden totalindkomst i alt	0,0	-48,6	0,0	-48,6	0,0	-48,6
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	-48,6	795,8	747,2	-1,6	745,6
Egenkapital pr. den 31. december 2023	5.245,0	101,8	21.027,7	26.374,5	121,7	26.496,2
Egenkapital pr. den 1. januar 2024	5.245,0	101,8	21.027,7	26.374,5	121,7	26.496,2
Totalindkomst i 2024						
Årets resultat	0,0	0,0	2.185,0	2.185,0	-14,4	2.170,6
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-7,3	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Anden totalindkomst i alt	0,0	-7,3	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	-7,3	2.185,0	2.177,7	-14,4	2.163,3
Egenkapital pr. den 31. december 2024	5.245,0	94,5	23.212,7	28.552,2	107,3	28.659,5

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2024	2023
Modtagne finansielle indtægter	1.530,0	1.206,2
Udbetalte finansielle udgifter	-31,1	-32,8
Køb og salg af værdipapirer	-785,8	-241,3
Nettobetalingen til øvrig drift	136,2	176,4
Udbetalinger til personale og administration	-241,3	-230,9
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-33,5	-29,3
Udbetalte uddelinger	-649,2	-566,6
Betalt skat	-195,3	-20,9
Udbetalt fra Skattestyrelsen vedrørende skattesag om fradrag for lønudgifter for perioden 2008-2023	70,0	209,1
Pengestrømme fra primær aktivitet	-200,0	469,9
Tilgang på investeringsejendomme	-74,6	-48,5
Salg af investeringsejendomme	20,6	1,3
Køb og salg af materielle aktiver	-32,7	-6,9
Modtaget udbytte fra joint ventures	7,1	7,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-79,6	-47,0
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-279,6	422,9
Likvider primo	834,7	411,8
Likvider ultimo	555,1	834,7

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	65
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	73
3	Finansielle indtægter	74
4	Finansielle udgifter	74
5	Kursreguleringer	74
6	Udgifter til personale og administration	75
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	78
8	Kapitalandele i joint ventures	79
9	Uddelinger	80
10	Skat	80
11	Domicilejendom	81
12	Investeringsjendomme	82
13	Projektejendomme	83
14	Andre kortfristede aktiver	84
15	Værdipapirer	84
16	Aktiver bestemt for salg	84
17	Andre kortfristede forpligtelser	84
18	Finansielle risici og finansielle instrumenter	85
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	91
20	Nærtstående parter	91
21	Efterfølgende begivenheder	91
22	Ny regnskabsregulering	91

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2024 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 21. februar 2025 behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Realdania. Årsrapporten indstilles til Realdanias repræsentantskabs godkendelse på Realdanias repræsentantskabsmøde den 24. april 2025.

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 2024. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2024 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 facto-kontrol 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, Real Estate, Alternative Investments og Mission Related Investments.

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 koncernregnskabet note 9 og årsregnskabet note 11.

Skat

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

Realdania beskattes efter selskabsskatteloven 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 revideres årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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

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

Grunde og bygninger

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.

Investerings ejendomme

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

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

Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Investeringsejendomme under opførelse

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

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

Kapitalandele i joint ventures

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

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

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

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele omfatter investeringer erhvervet med henblik på strategisk medejerskab.

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

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

Værdiforringelse af kapitalandele i joint ventures samt andre kapitalandele til dagsværdi

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

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

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (langfristet aktiv)

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

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgskostninger [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 koncernens nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris.

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

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen. Klassificeringen afhænger af det formål, som investeringerne er erhvervet med henblik på.

Finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen

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

Finansielle aktiver klassificeres som finansielle aktiver, der indgår i investeringsformuen ved første indregning, hvis aktivet primært blev anskaffet med henblik på salg på kort sigt, eller hvis det udgør en del af investeringsformuen, hvor der er bevis for kortsigtet realisation af gevinster. Indregning af finansielle

aktiver ophører, når retten til at modtage pengestrømme fra det finansielle aktiv udløber eller overdrages, og koncernen i al væsentlighed har overført ejendomsretten. Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at indregnes på handelsdagen – den dag koncernen forpligter sig til at købe eller sælge aktivet.

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

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

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

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.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Afhændelsesgrupper er en gruppe af aktiver, som skal afhændes samlet ved salg eller lignende i en enkelt transaktion. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikation som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som "bestemt for salg".

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

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 gældsmedtode 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 netto-basis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

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

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 risikomodell 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 virksomheds-specifik 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 markeds-værdier på aktive markeder [niveau 1] eller alternativt på værdier, der er udledt af observerbare markedsinformationer [niveau 2].

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

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

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
3	Finansielle indtægter		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.373,3	1.059,8
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	104,0	112,4
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	24,5	23,1
	Renteindtægter, kreditinstitutter	20,9	15,2
	Renteindtægter, Skattestyrelsen	104,5	0,0
	Øvrige renteindtægter	9,0	3,8
	I alt	1.636,2	1.214,3
	Udbytter og udlodninger		
	Fixed Income Non-Investment Grade	167,6	57,7
	Equities	285,2	267,7
	Private Equity	633,4	561,4
	Alternative Investments	163,5	83,2
	Real Estate	96,9	80,2
	Mission Related Investments	26,7	9,6
	I alt	1.373,3	1.059,8

Note	mio. kr.	2024	2023
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter, kreditinstitutter	0,0	-0,1
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-26,7	-20,5
	Øvrige renteudgifter	-14,5	-12,2
	I alt	-41,2	-32,8

Note	mio. kr.	2024	2023
5	Kursreguleringer		
	Money Market	7,2	-0,8
	Fixed Income Investment Grade	157,4	211,3
	Fixed Income Non-Investment Grade	7,5	182,8
	Equities	1.479,3	827,8
	Private Equity	239,3	-136,3
	Alternative Investments	-9,7	44,3
	Real Estate	-220,7	-341,8
	Mission Related Investments	95,4	40,2
	I alt	1.755,7	827,5

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter, jf. specifikation		-164,7	-149,9
Administrationsudgifter		-75,9	-74,5
I alt		-240,6	-224,4
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-206,2	-190,3
Pension		-23,9	-23,0
Sociale udgifter		-2,1	-2,2
I alt		-232,2	-215,5
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		3,2	3,6
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		7,2	6,9
Heraf indeholdt i uddelinger*		57,1	55,1
I alt		-164,7	-149,9
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,8	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-19,9	-11,4
I alt		-26,8	-18,2
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		297	288
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		-4	-5
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-10	-9
Heraf indeholdt i uddelinger*		-78	-77
I alt		205	197
Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:			
Realdania		74	72
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		10	9
Realdania [indeholdt i uddelinger]		33	29
Videncentret Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		45	48
Realdania By & Byg A/S		35	35
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		4	5
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		96	90
I alt		297	288

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

Noter

Note	t. kr.	2024	2023
6	Udgifter til personale og administration (fortsat)		
	Honorar til repræsentantskabet i alt	-2.777	-2.685
	Årligt honorar til repræsentantskabet udgør 25.000 kr. [2023: 25.000 kr.] pr. medlem. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. [2023: 2.500 kr.] pr. medlem ved fremmøde til hvert af de to årlige møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr. [2023: 30.000 kr.].		
	Bestyrelshonorarer		
	Lars Krarup (formand)	-900	-900
	Mette Kynne Frandsen [indtrådt som næstforkvinde 06.06.2024]	-427	-300
	Palle Adamsen	-300	-300
	Pernille Rüz Bloch	-300	-300
	Per Feldthaus	-300	-300
	Christina Holberg Fenger	-300	-203
	Per Egebæk Have [udtrådt 25.04.2024]	-96	-300
	Lars Hvidtfeldt	-300	-300
	Kristine Leth Juul [fratrådt som næstforkvinde 06.06.2024]	-398	-452
	Dorte Krak [indtrådt 25.04.2024]	-204	0
	Niels-Ulrik Moustén	-300	-300
	Gunde Odgaard	-300	-300
	Majken Schultz [udtrådt 27.04.2023]	0	-170
	I alt	-4.125	-4.125
	Direktionsvederlag		
	Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-5.585	-5.432
	Vederlag til CEO Jesper Nygård efter fratrædelse som CEO den 31. marts 2025*	-3.375	0
	I alt	-8.960	-5.432
	Fratrædelsesgodtgørelse, CEO Jesper Nygård*	-4.698	0
	Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk	-3.106	-3.021
	Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Kenneth Lillelund Winther	-3.108	-2.971
	I alt	-19.872	-11.424

Direktionen vederlægges ikke på baggrund af incitamentsordninger.

- * Realdania og CEO Jesper Nygård har efter gensidig aftale i juni 2024 indgået en fratrædelsesaftale, hvor parterne er enige om, at Jesper Nygård fratræder som CEO på et tidspunkt i 2025, når der er fundet en afløser, og denne kan starte i stillingen. Udgangspunktet for aftalen har været, at tidspunktet for tiltrædelsen af afløser ville være i midten af året, men at det afhængigt af den fremtidige CEO's muligheder kunne ende med tidligst den 1. april 2025 og senest den 1. november 2025. Aftalen har dermed forpligtet Jesper Nygård til at kunne stå til rådighed på samme måde som hidtil frem til den 31. oktober 2025. Aftalen afspejler således også honorering for denne fleksibilitet – og reducerer dermed en betydelig risiko for manglende kontinuitet i overgangsperioden.

I januar 2025 er det supplerende meddelt, at Jesper Nygård fratræder som CEO den 31. marts 2025, fordi det er endt med en intern kandidat, der tiltræder den 1. april 2025.

Noter

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

Uanset ovenstående er det ligeledes aftalt, at Jesper Nygård skal stå til rådighed som sparringspartner for bestyrelsesformand og ny CEO i perioden frem til den 31. december 2025, ligesom det forventes, at Jesper Nygård skal spille en aktiv rolle i forbindelse med Realdanias 25-års jubilæumsaktiviteter i 2025. Det er endvidere aftalt, at Jesper Nygård i 2026 og 2027 skal løse en række forskellige internationale opgaver for Realdania. Dette honoreres ikke særskilt, men indgår som en del af den samlede aftale jævnfør nedenfor.

Det er aftalt, at Jesper Nygårds ansættelsesforhold endeligt ophører den 30. april 2026 uanset det faktiske fratredelsestidspunkt som CEO jævnfør ovenfor. Jesper Nygård modtager indtil fratredelsestidspunktet sin sædvanlige løn i henhold til ansættelseskontrakten. Derudover vil Jesper Nygård i forbindelse med ophøret af ansættelsesforholdet den 30. april 2026, som en del af den samlede aftale, modtage en fratredelsesgodtgørelse svarende til 12 måneders løn, som Jesper Nygård ville have modtaget, såfremt Realdania havde opsagt ansættelsesforholdet.

I posten "vederlag til CEO Jesper Nygård efter fratredelse som CEO den 31. marts 2025" indgår CEO's vederlag for perioden efter den 1. april 2025, fratrukket den del der skønsmæssigt forventes modsvaret af en modydelse fra Jesper Nygård som sparringspartner m.v. i perioden den 1. april 2025 til den 31. december 2025.

Fratredelse

CPO Nina Kovsted Helk og CIO Kenneth Lillelund Winther kan opsige ansættelsesforholdet med 6 måneders varsel, og Realdania kan opsige ansættelsesforholdet med 12 måneders varsel.

Hvis Realdania opsiger CPO Nina Kovsted Helk, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratredelsesgodtgørelse 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 fratredelsesgodtgørelse 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.

Honorar til de valgte revisorer

mio. kr.	2024			2023		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Lovpligtig revision	-1,9	-1,3	-3,2	-1,7	-1,3	-3,0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmaessig rådgivning	-1,8	-0,1	-1,9	-3,2	-0,1	-3,3
Andre ydelser	-0,2	-0,2	-0,4	-0,1	-2,2	-2,3
I alt	-3,9	-1,6	-5,5	-5,0	-3,6	-8,6

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
7 Driftsmateriel og inventar m.v.			
Kostpris primo		115,5	111,0
Årets tilgang		33,9	7,4
Årets afgang		-20,8	-2,9
Kostpris ultimo		128,6	115,5
Af- og nedskrivninger primo		-77,1	-70,9
Afskrivninger, afhændede aktiver		20,0	2,0
Årets af- og nedskrivninger		-7,8	-8,2
Af- og nedskrivninger ultimo		-64,9	-77,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo		63,7	38,4
Årets af- og nedskrivninger, i alt driftsført i året		-7,8	-8,2

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.	2024	2023
8 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		726,4	726,4
Overført til aktiver bestemt for salg		-325,2	0,0
Kostpris ultimo		401,2	726,4
Værdireguleringer primo		-214,6	-175,4
Årets resultat		141,0	-32,1
Udbytte		-7,1	-7,1
Overført til aktiver bestemt for salg		33,0	0,0
Værdireguleringer ultimo		-47,7	-214,6
Regnskabsmæssig værdi ultimo		353,5	511,8

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2024	Andel af resultat 2024
		%	mio. kr.	mio. kr.	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	958,2	667,3	66,4	292,0	152,5
Bispebjerg Bakke I/S	København	50	581,2	16,5	22,6	282,3	13,1
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50	0,7	0,0	0,0	0,3	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	175,4	72,9	5,3	51,3	-30,0
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50	116,5	78,4	14,1	19,0	5,4
I alt, før overførsel til aktiver bestemt for salg						645,8	141,0
Overført til aktiver bestemt for salg (note 16)							
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50				-0,3	
Arena CPHX P/S	København	50				-292,0	
I alt						353,5	

* Tal for aktiver, forpligtelser og omsætning er opgjort jf. årsrapport for 2023.

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2023	Andel af resultat 2023
		%	mio. kr.	mio. kr.	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
I alt						511,8	-32,1

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

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
9 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
Årets bevilligede uddelinger		926,7	755,8
Bortfald af tidligere års bevillinger		-79,0	-33,7
I alt driftsført i året		847,7	722,1
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		4.248,6	4.093,1
Årets bevillinger, driftsført		847,7	722,1
Udbetalt i året		-649,2	-566,6
Saldo ultimo		4.447,1	4.248,6

Af den samlede forpligtelse forventes 1.230,6 mio. kr. [2023: 1.080,7 mio. kr.] udbetalt inden for et år og 1.044,3 mio. kr. [2023: 1.045,0 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.

Note	mio. kr.	2024	2023
10 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-168,7	-156,5
Regulering af udskudt skat		-287,3	-220,5
Skat vedrørende skattesag om fradrag for lønudgifter for perioden 2008-2023		189,1	0,0
Skat vedrørende tidligere år		4,3	60,7
I alt driftsført i året		-262,6	-316,3
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		-11,5%	-3,2%
Ikke fradragberettigede udgifter		8,2%	15,2%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-7,9%	-5,5%
Effektiv skatteprocent		10,8%	28,5%

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
10 Skat (fortsat)			
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		424,0	657,7
Udskudt skat vedrørende tidligere år m.v.		15,7	-13,2
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-287,3	-220,5
Udskudte skatteaktiver ultimo		152,4	424,0
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		12,7	9,7
Kapitalandele i joint ventures		-38,6	-4,0
Kortfristede aktiver		-17,8	-17,8
Skattemæssige underskud		195,3	435,3
Hensatte forpligtelser		0,8	0,8
I alt		152,4	424,0
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-240,2	32,6
Skat vedrørende tidligere år		177,7	71,9
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-168,7	-156,5
Betalt skat i året		195,3	20,9
Udbetalt fra Skattestyrelsen vedrørende skattesag om fradrag for lønudgifter for perioden 2008-2023		-70,0	-209,1
Overført til Renteindtægter, Skattestyrelsen [note 3]		104,5	0,0
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-1,4	-240,2

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.

Note	mio. kr.	2024	2023
11 Domicilejendom			
Kostpris primo		368,0	349,6
Årets tilgang		20,0	18,4
Kostpris ultimo		388,0	368,0
Værdiregulering primo		101,8	150,4
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		-7,3	-48,6
Værdiregulering ultimo		94,5	101,8
Afskrivninger primo		-29,8	-25,0
Årets afskrivning		-4,0	-4,8
Afskrivninger ultimo		-33,8	-29,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo		448,7	440,0
Årets afskrivninger, i alt driftsført i året		-4,0	-4,8

Noter

Note

12 Investerings ejendomme

mio. kr.	2024		2023	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	I alt	I alt
Kostpris primo	4.637,7	104,5	4.742,2	4.677,3
Overførsel [færdiggjort i året]	35,8	-35,8	0,0	0,0
Årets tilgang	35,7	53,2	88,9	68,4
Årets afgang	-19,7	-45,0	-64,7	-3,5
Kostpris ultimo	4.689,5	76,9	4.766,4	4.742,2
Værdiregulering primo	-2.438,5	-41,4	-2.479,9	-2.283,2
Overførsel [færdiggjort i året]	-19,3	19,3	0,0	0,0
Årets værdiregulering	14,8	-32,8	-18,0	-198,9
Værdiregulering afhændede ejendomme	17,1	21,0	38,1	2,2
Værdiregulering ultimo	-2.425,9	-33,9	-2.459,8	-2.479,9
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.263,6	43,0	2.306,6	2.262,3

	2024						2023					
	Kontorejendomme og andre ejendomme		Bolig- ejendomme		Alle ejendomme		Kontorejendomme og andre ejendomme		Bolig- ejendomme		Alle ejendomme	
	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*	mio. kr.	%*
Beliggenhed												
København	1.311,2	3,8	297,1	2,2	1.608,3	3,5	1.287,2	3,8	281,9	2,3	1.569,1	3,6
Aarhus	168,0	2,5	10,5	1,8	178,5	2,4	168,8	1,8	10,5	1,6	179,2	1,8
Odense	36,3	6,4	14,0	2,5	50,3	5,3	38,1	6,6	13,9	2,5	52,0	5,5
Øvrige Sjælland	23,5	6,5	46,7	2,5	70,2	3,8	27,4	6,0	44,5	2,4	71,9	3,8
Øvrige Jylland	146,0	5,5	60,4	4,4	206,4	5,2	145,6	5,5	34,3	4,4	179,9	5,3
Øvrige Fyn	135,0	4,1	14,9	5,3	149,9	4,2	134,0	4,1	12,1	4,9	146,1	4,2
Grønland	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	7,5	0,0	0,0	1,0	7,5
I alt	1.820,0	3,9	443,6	2,6	2.263,6	3,7	1.802,1	3,9	397,2	2,6	2.199,2	3,7

* Afkastprocent.

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 109,6 mio. kr. [2023: 110,6 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 40,2 mio. kr. [2023: 40,8 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2023: 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	3.108,5	844,9	2,68
-0,50	2.619,6	356,0	3,18
-0,25	2.428,6	165,0	3,43
0,00	2.263,6	-	3,68
0,25	2.119,6	-144,0	3,93
0,50	1.992,8	-270,8	4,18
1,00	1.779,8	-483,8	4,68

Hvis afkastkravet ændres +0,50%, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -270,8 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50%, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 356,0 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	1.774,8	-488,8	-18,0	65,3
-10,00	1.937,7	-325,9	-12,0	71,3
-5,00	2.100,6	-163,0	-6,0	77,3
0,00	2.263,6	-	-	83,3
5,00	2.426,6	163,0	6,0	89,3
10,00	2.589,5	325,9	12,0	95,3
15,00	2.752,4	488,8	18,0	101,3

Hvis nettlejen ændres -10,00%, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -325,9 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00% vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +325,9 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 Projektejendomme

Nedskrivning af Projektejendomme i 2024 udgør 60,1 mio. kr. [2023: 0 mio. kr.]. Nedskrivningen vedrører arealer i Ringkøbing K ApS, som følge af at det er besluttet at afhænde de resterende arealer og påbegynde afvikling af selskabet.

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
14 Andre kortfristede aktiver			
Handler under afvikling		1,8	3,7
Tilgodehavende renter		32,8	34,6
Forudbetalte udgifter		7,1	5,5
Øvrige aktiver		34,3	21,8
I alt		76,0	65,6

Note	mio. kr.	2024	2023
15 Værdipapirer			
Money Market		0,0	132,8
Fixed Income Investment Grade		3.797,1	3.791,8
Fixed Income Non-Investment Grade		1.926,8	1.910,6
Equities		9.129,8	7.662,2
Private Equity		8.066,4	7.939,7
Alternative Investments		1.938,5	1.318,2
Real Estate		2.604,8	2.211,3
Mission Related Investments		1.157,7	838,4
I alt		28.621,1	25.805,0

Note	mio. kr.	2024	2023
16 Aktiver bestemt for salg			
Regnskabsmæssig værdi ultimo, Arena CPHX P/S		292,0	0,0
Regnskabsmæssig værdi ultimo, Arena CPHX Komplementar A/S		0,3	0,0
Udlån til joint ventures		72,6	0,0
I alt		364,9	0,0

Realdania har i efteråret 2024 sat aktierne i Arena CPHX P/S og Arena CPHX Komplementar A/S til salg. Arena CPHX P/S har opført og driver Royal Arena.

Der er i 2024 indledt dialog med flere potentielle købere, hvorfor det forventes, at salget kan gennemføres i løbet af 2025.

Udlån til joint ventures 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. Ved et salg af aktierne vil lånet dog blive indfriet.

Note	mio. kr.	2024	2023
17 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		5,6	0,0
Leverandører		13,5	10,1
Forudbetalinger		33,3	33,5
Øvrige forpligtelser		91,7	85,8
I alt		144,1	129,4

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 risikofaktorernes samvariation.

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

I Realdanias VaR-model benyttes en tidshorisont på et år og en sandsynlighed på 95%. Pr. den 31. december 2024 er Realdanias samlede markedsrisiko [VaR] estimeret til 6,1 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 95% sandsynlighed ikke vil overstige 6,1 mia. kr., hvilket svarer til 21,0% af investeringsaktiverne. VaR blev pr. den 31. december 2023 estimeret til 5,8 mia. kr. [21,6%].

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

Realdanias kommercielle investeringsformue investeres globalt, hvilket som udgangspunkt medfører eksponering mod en række valutaer. Denne valutaeksponering kan reduceres via valutaafdækning.

Under hensyntagen til volatiliteten i den pågældende valuta relativt til volatiliteten i hovedaktivklassen samt den indbyrdes korrelation mellem valutaen og de underliggende aktiver fastlægger bestyrelsen rammer for den strategiske valutaafdækning af væsentlige valutaeksponeringer i den kommercielle investeringsformue. Væsentlige valutaeksponeringer defineres som eksponeringer på 2% pr. valuta eller mere af investeringsformuen.

Til og med 2023 blev væsentlige valutaeksponeringer i alle hovedaktivklasser afdækket strategisk. Fra og med 2024 bliver væsentlige valutaeksponeringer kun afdækket strategisk i hovedaktivklasserne Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade, Alternative Investments og Real Estate.

Den strategiske afdækning foretages til enten euro [EUR] eller danske kroner [DKK]. I henhold til strategien foretages der ikke strategisk valutaafdækning af investeringer i EUR. Udover den strategiske valutaafdækning er Realdanias direktion bemyndiget rammer til at indgå taktisk valutaafdækning.

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

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2024						2023					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Aktivklasser												
Money Market	15,0	70,8	88,9	0,3	-91,2	83,8	53,3	98,1	156,1	7,9	138,8	454,2
Fixed Income Investment Grade	501,8	2.614,2	24,6	0,0	746,0	3.886,6	2.081,5	1.893,4	0,1	0,0	-7,0	3.968,0
Fixed Income Non-Investment Grade	340,5	560,1	1.042,7	0,5	-10,5	1.933,3	317,6	529,7	1.088,2	0,5	24,7	1.960,7
Equities	311,1	1.374,8	5.865,8	710,1	1.088,1	9.349,9	176,9	1.325,0	4.849,3	515,1	1.011,8	7.878,1
Private Equity	265,0	762,1	5.409,6	450,0	1.179,7	8.066,4	312,7	965,2	4.980,0	321,4	1.426,3	8.005,6
Alternative Investments	0,0	581,5	1.307,7	0,1	36,6	1.925,9	0,0	398,3	919,8	0,1	6,8	1.325,0
Real Estate	0,0	1.183,4	1.300,0	121,4	-13,2	2.591,6	0,0	936,5	1.111,6	163,3	10,5	2.221,9
Mission Related Investments	36,0	370,0	572,1	15,9	163,7	1.157,7	38,1	339,5	463,2	23,3	-22,4	841,7
Investeringsaktiver i alt	1.469,4	7.516,9	15.611,4	1.298,3	3.099,2	28.995,2	2.980,1	6.485,7	13.568,3	1.031,6	2.589,5	26.655,2

Ultimo 2024 var 20% af USD-positionen og 11% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. 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.

Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2024						2023					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	5,1	25,9	53,8	4,5	10,7	100,0	11,2	24,3	50,9	3,9	9,7	100,0
Efter valutaafdækning	5,7	36,8	42,8	4,0	10,7	100,0	31,7	54,4	4,7	0,1	9,1	100,0

Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2024					2023				
	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	+/-53,4	+/-1.242,1	+/-115,3	+/-309,0	+/-0	+/-72,5	+/-126,6	+/-2,2	+/-242,5

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 opgørelses tidspunktet.

	2024		2023	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver*	6.075,0	21,0	5.761,1	21,6

* 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	2024		2023	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Fixed Income Investment Grade	300,1	7,7	130,9	3,3
Fixed Income Non-Investment Grade	228,5	12,0	219,4	11,2

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	2024		2023	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Equities	2.470,6	26,4	2.195,7	27,9
Private Equity	3.205,5	39,7	3.343,5	41,8

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	2024		2023	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Real Estate	385,5	15,1	317,5	14,3
Alternative Investments	296,0	15,7	84,1	6,4
Mission Related Investments	296,5	25,6	210,8	25,0

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

Kreditrisiko

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

Beholdningen af kreditobligationer [obligationer med lavere rating end Investment Grade] udgør 1.926,8 mio. kr. pr. den 31. december 2024 svarende til 6,6% af de samlede investeringsaktiver [2023: 1.910,6 mio. kr.].

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2024 udgør -96,8 mio. kr. [2023: 171,1 mio. kr.]. Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 139,5 mio. kr. som sikkerhed herfor.

Pr. den 31. december 2024 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.	2024	2023
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede aktiver</i>		
Restløbetid 1-5 år	30,1	0,0
Restløbetid over 5 år	0,0	0,0
I alt	30,1	0,0
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, kortfristede aktiver</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	16,7	208,8
Restløbetid 3-12 måneder	31,8	0,0
I alt	48,5	208,8
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 1-5 år	33,1	28,8
Restløbetid over 5 år	0,0	0,0
I alt	33,1	28,8
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	142,3	8,9
Restløbetid 3-12 måneder	0,0	0,0
I alt	142,3	8,9

Afledte finansielle instrumenter

For at øge eller reducere en given markedsrisiko anvendes en variation af afledte finansielle instrumenter. For 2024 har der været anvendt valutaterminskontrakter, 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.	2024				2023			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Aktivklasser								
Money Market	179,1	-95,3	0,0	83,8	454,2	0,0	0,0	454,2
Fixed Income Investment Grade	3.883,6	3,0	0,0	3.886,6	3.971,6	-3,6	0,0	3.968,0
Fixed Income Non-Investment Grade	1.388,4	544,9	0,0	1.933,3	1.341,8	618,9	0,0	1.960,7
Equities	9.349,9	0,0	0,0	9.349,9	7.821,6	56,5	0,0	7.878,1
Private Equity	0,0	0,0	8.066,4	8.066,4	0,0	66,0	7.939,6	8.005,6
Alternative Investments	0,0	1.835,1	90,8	1.925,9	0,0	1.248,3	76,7	1.325,0
Real Estate	0,0	-13,2	2.604,8	2.591,6	0,0	10,5	2.211,4	2.221,9
Mission Related Investments	458,1	0,0	699,6	1.157,7	386,9	3,3	451,5	841,7
Investeringsaktiver	15.259,1	2.274,5	11.461,6	28.995,2	13.976,1	1.999,9	10.679,2	26.655,2
Investeringsejendomme	0,0	0,0	2.263,6	2.263,6	0,0	0,0	2.199,2	2.199,2
Investeringsaktiver i alt*	15.259,1	2.274,5	13.725,2	31.258,8	13.976,1	1.999,9	12.878,4	28.854,4

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutaterminforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 175,4 mio. kr. [2023: 37,7 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.	2024	2023
Regnskabsmæssig værdi primo	10.679,2	9.859,1
Tilgang	1.634,8	1.588,8
Afgang	-1.371,3	-621,1
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret [kursreguleringer]	-185,2	-109,5
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret [kursreguleringer]	704,1	-38,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.461,6	10.679,2

Kategorier af finansielle instrumenter

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

mio. kr.	2024	2023
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	28.622,9	25.816,2
Afledte finansielle instrumenter [aktiver], der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	78,6	208,8
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	701,9	965,4
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	-4.585,6	-4.378,0
Afledte finansielle instrumenter [passiver], der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-175,4	-37,7
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-5,6	0,0

Noter

Note

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 6.293 mio. kr. [2023: 5.952 mio. kr.]. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 139,5 mio. kr. [2023: 0 mio. kr.] som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2024. Realdania har stillet 126,8 mio. kr. [2023: 78,1 mio. kr.] som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2024.

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 16 findes yderligere information om udlån til joint ventures, hvoraf renterne på dette i 2024 var 3,2 mio. kr. [2023: 3,0 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 ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2024.

Note

22 Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2024, er udsendt.

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



Årsregnskab

1. januar - 31. december 2024
[modervirksomheden]

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2024	2023
3	Finansielle indtægter	1.558,6	1.204,2
4	Finansielle udgifter	-43,8	-33,2
5	Kursreguleringer	1.648,0	840,8
	Resultat af finansielle poster	3.162,8	2.011,8
6	Udgifter til personale og administration	-146,1	-133,5
7,8	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-11,9	-17,1
9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	200,1	37,8
10	Resultat af kapitalandele i joint ventures	152,5	-27,4
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	3.357,4	1.871,6
	Medlemsaktiviteter	-33,5	-29,3
	Resultat før uddelinger og skat	3.323,9	1.842,3
11	Uddelinger	-847,7	-722,1
	Resultat før skat	2.476,2	1.120,2
12	Skat	-287,2	-319,6
	Årets resultat	2.189,0	800,6
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	2.189,0	800,6
	Anden totalindkomst		
	Poster, der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
9	Værdiregulering af domicilejendom	-11,3	-53,4
	Anden totalindkomst i alt	-11,3	-53,4
	Totalindkomst i alt	2.177,7	747,2

Balance pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2024	2023
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	44,5	18,7
8	Leasingaktiv (domicilejendom)	103,5	111,1
Materielle aktiver i alt		148,0	129,8
Andre langfristede aktiver			
13	Andre langfristede aktiver	810,8	782,3
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.138,1	4.999,3
10	Kapitalandele i joint ventures	0,0	139,7
	Udlån til joint ventures	0,0	69,4
12	Udskudte skatteaktiver	113,5	409,8
16	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	30,1	0,0
Andre langfristede aktiver i alt		6.092,5	6.400,5
Langfristede aktiver i alt		6.240,5	6.530,3
Kortfristede aktiver			
14	Andre kortfristede aktiver	40,9	42,8
15	Værdipapirer	26.114,1	23.514,5
16	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	48,5	208,8
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	470,0	705,1
		26.673,5	24.471,2
17	Aktiver bestemt for salg	364,9	0,0
Kortfristede aktiver i alt		27.038,4	24.471,2
AKTIVER I ALT		33.278,9	31.001,5
PASSIVER			
Egenkapital			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	23.307,2	21.129,5
Egenkapital i alt		28.552,2	26.374,5
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.123,2	3.112,3
18	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	94,1	100,1
16	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	33,1	28,8
Langfristede forpligtelser i alt		3.250,4	3.241,2
Kortfristede forpligtelser			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.282,7	1.102,5
12	Skyldig skat	1,9	240,8
18	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	9,4	11,0
19	Andre kortfristede forpligtelser	40,0	22,6
16	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	142,3	8,9
Kortfristede forpligtelser i alt		1.476,3	1.385,8
Forpligtelser i alt		4.726,7	4.627,0
PASSIVER I ALT		33.278,9	31.001,5

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2023	5.245,0	20.382,3	25.627,3
Totalindkomst i 2023			
Årets resultat	0,0	800,6	800,6
Anden totalindkomst			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-53,4	-53,4
Anden totalindkomst i alt	0,0	-53,4	-53,4
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	747,2	747,2
Egenkapital pr. den 31. december 2023	5.245,0	21.129,5	26.374,5
Egenkapital pr. den 1. januar 2024	5.245,0	21.129,5	26.374,5
Totalindkomst i 2024			
Årets resultat	0,0	2.189,0	2.189,0
Anden totalindkomst			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-11,3	-11,3
Anden totalindkomst i alt	0,0	-11,3	-11,3
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	2.177,7	2.177,7
Egenkapital pr. den 31. december 2024	5.245,0	23.307,2	28.552,2

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2024	2023
Modtagne finansielle indtægter	1.452,5	1.196,2
Udbetalte finansielle udgifter	-29,9	-32,6
Køb og salg af værdipapirer	-714,9	-235,0
Udbetalinger til personale og administration	-146,9	-141,6
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-33,5	-29,3
Udbetalte uddelinger	-656,6	-583,1
Betalt skat	-195,3	-20,2
Udbetalt fra Skattestyrelsen vedrørende skattesag om fradrag for lønudgifter for perioden 2008-2023	70,0	209,1
Pengestrømme fra primær aktivitet	-254,6	363,5
Køb og salg af materielle aktiver	-30,5	-5,7
Modtaget udbytte	50,0	50,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	19,5	44,3
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-235,1	407,8
Likvider primo	705,1	297,3
Likvider ultimo	470,0	705,1

Oversigt over noter

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

Resultatopgørelsen

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

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).

Balancen

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 leasingydelsestilbage diskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

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

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

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

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

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

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Domicilejendom 10 år

Noter

Note

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 Realdania-koncernen 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.	2024	2023
3	Finansielle indtægter		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.272,1	1.026,9
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	104,0	112,4
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	24,5	23,1
	Renteindtægter, kreditinstitutter	17,4	11,7
	Renteindtægter, mellemregning tilknyttede virksomheder	28,0	26,3
	Renteindtægter, Skattestyrelsen	104,5	0,0
	Øvrige renteindtægter	8,1	3,8
	I alt	1.558,6	1.204,2
	Udbytte og udlodninger		
	Fixed Income Non-Investment Grade	167,6	57,7
	Equities	281,7	263,6
	Private Equity	548,0	543,3
	Alternative Investments	163,5	83,2
	Real Estate	90,4	78,2
	Mission Related Investments	20,9	0,9
	I alt	1.272,1	1.026,9

Note	mio. kr.	2024	2023
4	Finansielle udgifter		
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-26,5	-20,4
	Øvrige renteudgifter	-17,3	-12,8
	I alt	-43,8	-33,2

Note	mio. kr.	2024	2023
5	Kursreguleringer		
	Money Market	7,2	-0,8
	Fixed Income Investment Grade	157,4	211,3
	Fixed Income Non-Investment Grade	7,5	182,8
	Equities	1.409,1	720,5
	Private Equity	236,5	-176,2
	Alternative Investments	-31,1	32,7
	Real Estate	-227,8	-175,4
	Mission Related Investments	89,2	45,9
	I alt	1.648,0	840,8

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter, jf. specifikation		-87,8	-77,6
Administrationsudgifter		-58,3	-55,9
I alt		-146,1	-133,5
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-108,5	-94,9
Pension		-12,6	-12,2
Sociale udgifter		-0,9	-1,0
I alt		-122,0	-108,1
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		7,2	6,9
Heraf indeholdt i uddelinger*		27,0	23,6
I alt		-87,8	-77,6
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,8	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-19,9	-11,4
I alt		-26,8	-18,2
For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabs note 6.			
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		117	110
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		-10	-9
Heraf indeholdt i uddelinger*		-33	-29
I alt		74	72

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

Honorar til de valgte revisorer

mio. kr.	2024			2023		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Lovpligtig revision	-1,0	-1,1	-2,1	-1,0	-1,0	-2,0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-1,7	-0,1	-1,8	-2,9	-0,1	-3,0
Andre ydelser	-0,1	-0,2	-0,3	-0,1	-2,1	-2,2
I alt	-2,8	-1,4	-4,2	-4,0	-3,2	-7,2

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
7	Driftsmateriel og inventar m.v.		
	Kostpris primo	76,4	73,0
	Årets tilgang	31,6	6,2
	Årets afgang	-20,3	-2,8
	Kostpris ultimo	87,7	76,4
	Af- og nedskrivninger primo	-57,7	-54,4
	Afskrivninger, afhændede aktiver	19,3	2,0
	Årets af- og nedskrivninger	-4,8	-5,3
	Af- og nedskrivninger ultimo	-43,2	-57,7
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	44,5	18,7
	Af- og nedskrivninger		
	Årets af- og nedskrivninger	-4,8	-5,3
	Gevinst/tab på afhændede aktiver	0,2	-0,3
	I alt driftsført i året	-4,6	-5,6

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

Note	mio. kr.	2024	2023
8	Leasingaktiv (domicilejendom)		
	Kostpris primo	108,1	108,1
	Årets tilgang	0,0	0,0
	Kostpris ultimo	108,1	108,1
	Værdiregulering primo	59,3	49,8
	Årets værdiregulering (genberegning af leasingforpligtelse)	-0,3	9,5
	Værdiregulering ultimo	59,0	59,3
	Afskrivninger primo	-56,3	-44,8
	Årets afskrivninger	-7,3	-11,5
	Afskrivninger ultimo	-63,6	-56,3
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	103,5	111,1
	Årets afskrivninger, i alt driftsført i året	-7,3	-11,5

Domicilejendommen er indregnet som leasingaktiv på grundlag af huslejeaftale.

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris primo		3.508,8	3.558,8
Årets tilgang		0,0	0,0
Modtaget udbytte		-50,0	-50,0
Kostpris ultimo		3.458,8	3.508,8
Værdireguleringer primo		1.490,5	1.506,1
Årets resultat		200,1	37,8
Værdiregulering af domicilejendom (indgår i anden totalindkomst)		-11,3	-53,4
Værdiregulering ultimo		1.679,3	1.490,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.138,1	4.999,3

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af egenkapital 2024	Andel af resultat 2024
		%	mio. kr.	mio. kr.
Videncentret Bolius A/S	København	100	9,9	0,0
Realdania By & Byg A/S	København	100	3.432,1	0,7
Realdania Invest ApS	København	100	1.696,1	188,1
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom			0,0	11,3
I alt			5.138,1	200,1

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
I alt			4.999,3	37,8

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
10 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		325,2	325,2
Overførsel til aktiver bestemt for salg		-325,2	0,0
Kostpris ultimo		0,0	325,2
Værdireguleringer primo		-185,5	-158,1
Årets resultat		152,5	-27,4
Overførsel til aktiver bestemt for salg		33,0	0,0
Værdireguleringer ultimo		0,0	-185,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0,0	139,7

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af egenkapital 2024 mio. kr.	Andel af resultat 2024 mio. kr.
		%		
Arena CPHX P/S	København	50	292,0	152,5
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	0,3	0,0
I alt, før overførsel til aktiver bestemt for salg			292,3	152,5
Overført til aktiver bestemt for salg (note 17)				
Arena CPHX P/S	København	50	-292,0	
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	-0,3	
I alt			0,0	

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

Note	mio. kr.	2024	2023
11 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
Årets bevilgede uddelinger		926,7	755,8
Bortfald af tidligere års bevillinger		-79,0	-33,7
I alt driftsført i året		847,7	722,1
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		4.214,8	4.075,8
Årets bevillinger, driftsført		847,7	722,1
Udbetalt i året		-656,6	-583,1
Saldo ultimo		4.405,9	4.214,8

Noter

Note

11 Uddelinger (fortsat)

Af den samlede forpligtelse forventes 1.282,7 mio. kr. [2023: 1.102,5 mio. kr.] udbetalt inden for et år og 976,4 mio. kr. [2023: 1.010,1 mio. kr.] efter fem år.

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

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

Note	mio. kr.	2024	2023
12 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-168,7	-156,5
Regulering af udskudt skat		-311,9	-221,7
Skat vedrørende skattesag om fradrag for lønudgifter for perioden 2008-2023		189,1	0,0
Øvrig skat vedrørende tidligere år		4,3	58,6
I alt driftsført i året		-287,2	-319,6
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures (ikke skattepligtigt)		-0,2%	2,3%
Ikke skattepligtige indtægter		-10,7%	-6,5%
Ikke fradragsberettigede udgifter		8,3%	15,9%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-7,8%	-5,2%
Effektiv skatteprocent		11,6%	28,5%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		409,8	644,8
Udskudt skat vedrørende tidligere år m.v.		15,6	-13,3
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-311,9	-221,7
Udskudte skatteaktiver ultimo		113,5	409,8
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		0,1	0,2
Kapitalandele i joint ventures		-38,6	-4,0
Kortfristede aktiver		-17,8	-17,8
Skattemæssige underskud		169,8	431,4
I alt		113,5	409,8

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
12	Skat (fortsat)		
	Tilgodehavende/skyldig skat		
	Tilgodehavende/skyldig skat primo	-240,8	32,6
	Skat vedrørende tidligere år	177,8	72,0
	Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	-168,7	-156,5
	Betalt skat i året	195,3	20,2
	Udbetalt fra Skattestyrelsen vedrørende skattesag om fradrag for lønudgifter for perioden 2008-2023	-70,0	-209,1
	Overført til Renteindtægter, Skattestyrelsen [note 3]	104,5	0,0
	Tilgodehavende/skyldig skat ultimo	-1,9	-240,8

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

Note	
13	Andre langfristede aktiver
	Mellemregning med tilknyttede selskaber.

Note	mio. kr.	2024	2023
14	Andre kortfristede aktiver		
	Handler under afvikling	1,8	3,7
	Tilgodehavende renter	32,3	34,0
	Forudbetalte udgifter	4,1	3,5
	Øvrige aktiver	2,7	1,6
	I alt	40,9	42,8

Note	mio. kr.	2024	2023
15	Værdipapirer		
	Money Market	0,0	132,8
	Fixed Income Investment Grade	3.797,1	3.791,8
	Fixed Income Non-Investment Grade	1.926,8	1.910,5
	Equities	8.044,9	6.647,6
	Private Equity	7.510,6	7.317,3
	Alternative Investments	1.801,8	1.193,6
	Real Estate	2.135,8	1.899,8
	Mission Related Investments	897,1	621,1
	I alt	26.114,1	23.514,5

Noter

Note

16 Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter

Pr. den 31. december 2024 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.	2024	2023
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede aktiver</i>		
Restløbetid 1-5 år	30,1	0,0
Restløbetid over 5 år	0,0	0,0
I alt	30,1	0,0
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, kortfristede aktiver</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	16,7	208,8
Restløbetid 3-12 måneder	31,8	0,0
I alt	48,5	208,8
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 1-5 år	33,1	28,8
Restløbetid over 5 år	0,0	0,0
I alt	33,1	28,8
<i>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, langfristede forpligtelser</i>		
Restløbetid 0-3 måneder	142,3	8,9
Restløbetid 3-12 måneder	0,0	0,0
I alt	142,3	8,9

Note	mio. kr.	2024	2023
17	Aktiver bestemt for salg		
	Regnskabsmæssig værdi ultimo, Arena CPHX P/S	292,0	0,0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo, Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
	Udlån til joint ventures	72,6	0,0
	I alt	364,9	0,0

Realdania har i efteråret 2024 sat aktierne i Arena CPHX P/S og Arena CPHX Komplementar A/S til salg. Arena CPHX P/S har opført og driver Royal Arena.

Der er i 2024 indledt dialog med flere potentielle købere, hvorfor det forventes, at salget kan gennemføres i løbet af 2025.

Udlån til joint ventures er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forventes 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. Ved et salg af aktierne, vil lånet dog blive indfriet.

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
18 Leasingforpligtelser (domicilejendom)			
Leasingforpligtelse primo		111,1	113,1
Årets værdiregulering		-0,3	9,5
Rente		3,7	0,5
Huslejebetalinger		-11,0	-12,0
Leasingforpligtelse ultimo		103,5	111,1
Der forfalder således:			
Forfalder inden for 1 år		9,4	11,0
Forfalder inden for 1-5 år		54,8	46,2
Forfalder efter 5 år		39,3	53,9
I alt		103,5	111,1

Leasingforpligtelser udgøres af leje af domicilejendom.

Note	mio. kr.	2024	2023
19 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		5,6	0,0
Leverandører		11,0	6,1
Øvrige forpligtelser		23,4	16,5
I alt		40,0	22,6

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 koncernregnskabets note 18 hidrører fra Realdanias og Realdania Invests investeringsaktiver. I koncernregnskabets 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.

Noter

Note

21 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 5.985 mio. kr. [2023: 5.520 mio. kr.]. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har stillet værdipapirer med en værdi af 139,5 mio. kr. [2023: 0 mio. kr.] som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2024. Realdania har stillet 126,8 mio. kr. [2023: 78,1 mio. kr.] som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2024.

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 1,9 mio. kr. pr. den 31. december 2024 [2023: 240,8 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.

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 transaktioner med tilknyttede virksomheder jf. næste side.

Noter

Note	mio. kr.	2024	2023
22	Nærtstående parter (fortsat)		
	Videncentret Bolius A/S		
	Uddelinger	55,6	56,3
	Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (kontorhold, IT-ydelser m.v.)	6,0	6,4
	Fakturering af Magasinet Bolius m.v.	6,3	5,8
	Realdania By & Byg-koncernen		
	Uddelinger	54,0	58,5
	Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (kontorhold, IT-ydelser m.v.)	4,2	4,1
	Betalt leje vedr. domicilejendom	11,0	10,9
	Modtaget udbytte	50,0	50,0
	Realdania Invest ApS		
	Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (kontorhold, IT-ydelser m.v.)	0,2	0,2
	Forrentning mellemregning	28,0	26,3
	Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint ventures		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	67,6	67,6
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	810,8	782,3
	Tilgodehavende hos joint ventures	72,6	69,4

Note

23 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2024.

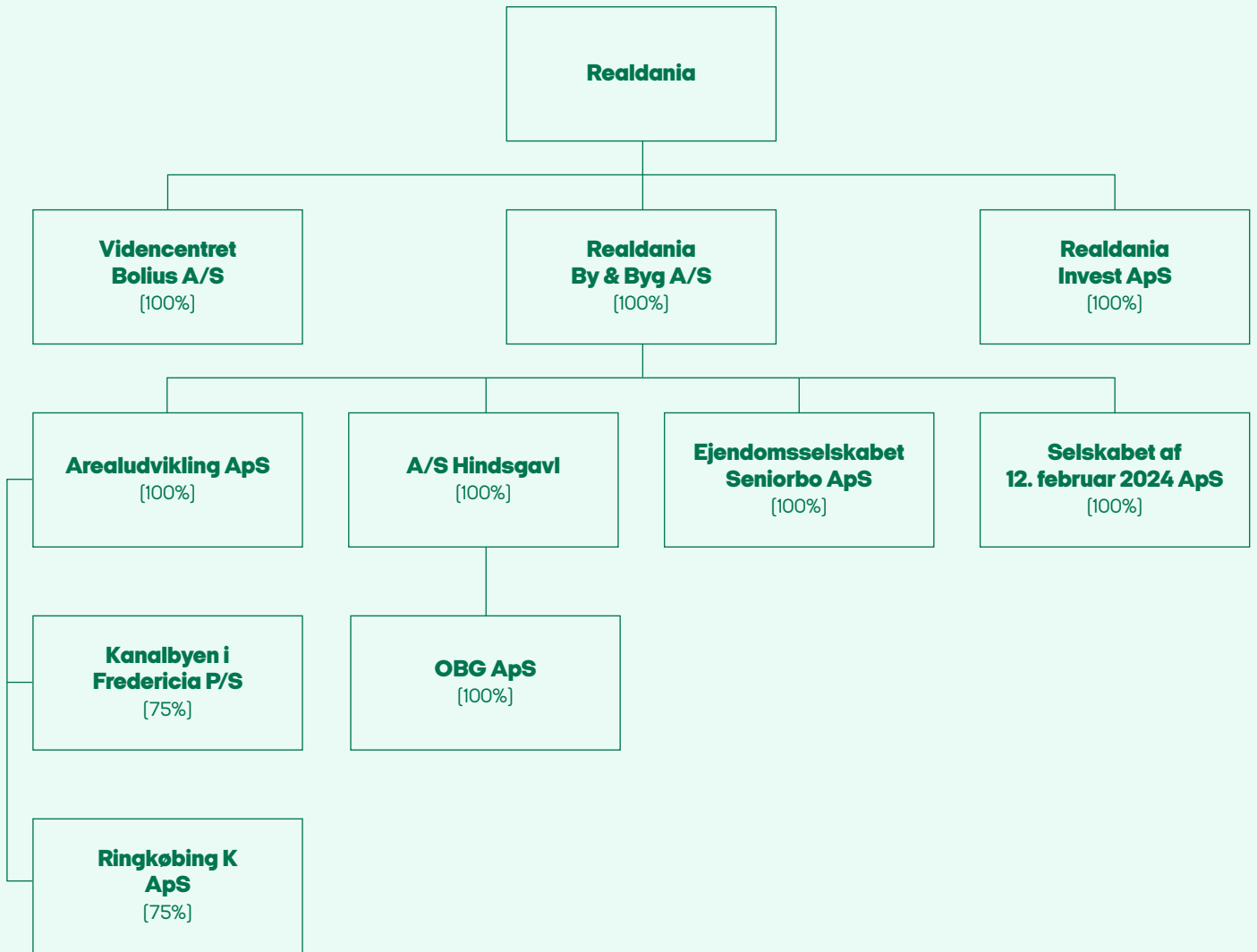
Note

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 2024
 [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] [formand].

Valgt til repræsentantskabet i Realdania: Valggruppen for byudvikling i 2006. Senest genvalgt i Valggruppen for område 7 i 2024. Valgperioden udløber i 2028.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2013. Senest genvalgt i 2021. Valgperioden udløber i 2025. Bestyrelsesformand fra 2021.

Ikke uafhængig [medlem af bestyrelsen i mere end 12 år].

Mette Kynne Frandsen, bestyrelsesnæstforkvinde

Kompetenceprofil

Mette Kynne Frandsen er professionelt bestyrelsesmedlem i en lang række bestyrelser, herunder CHART Art Foundation og Teknologisk Institut samt forperson for Creative Denmark og Glyptoteket. Mette Kynne Frandsen er forhenværende Managing Director i Henning Larsen Architects og har tidligere været formand for DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder og næstformand for bestyrelsen for Det Kongelige Danske Kunstakademiske Skoler for Arkitektur, Design og Konservering.

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

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

Overblik

Navn: Mette Kynne Frandsen, Frederiksberg
Titel: Professionelt bestyrelsesmedlem
Født: 1960
Uddannelse: Arkitekt MAA, MBA-Byg

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania [bestyrelsesnæstforkvinde] og medlem af bestyrelsen for Creative Denmark [forperson], CHART Art Foundation, Teknologisk Institut, Glyptoteket [forperson], ArtHub Copenhagen [forperson] og Per Aarsleff Holding A/S.

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 2024. Valgperioden udløber i 2028. Bestyrelsesnæstforkvinde fra 2024.

Uafhængig.

Palle Adamsen

Kompetenceprofil

Palle Adamsen er adm. direktør i Lejerbo og bestyrelsesmedlem i 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 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 2024. Valgperioden udløber i 2028.

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

Ikke uafhængig [medlem af bestyrelsen i mere end 12 år].

Pernille Rüz Bloch

Kompetenceprofil

Pernille Rüz Bloch er partner og advokat [H] hos Advokaterne Nupark, medlem af og formand for en række bestyrelser og medlem af Holstebro Byråd.

Pernille Rüz Bloch er aktiv i en række organisationer med stærkt lokalt engagement, herunder i Vestforsyning [formand].

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

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

Overblik

Navn: Pernille Rüz 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 2024. Valgperioden udløber i 2028.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2017. Senest genvalgt i 2022. Valgperioden udløber i 2026.

Uafhængig.

Per Feldthaus

Kompetenceprofil

Per Feldthaus er partner og administrerende direktør i Almenr samt en række datterselskaber, har været managing partner i SIGNAL og CEO i arkitektvirksomheden Arkitema og har været bosiddende i Beijing i forbindelse med etableringen af Eco:laborate i Kina.

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

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

Overblik

Navn: Per Feldthaus, Aarhus C
Titel: Partner og administrerende direktør
Ansættelsessted: Almenr
Født: 1959
Uddannelse: Arkitekt MAA, MBA-Byg

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania samt medlem af bestyrelsen for EKJ Rådgivende Ingeniører AS, Almenr Gammalstorp AB [formand] og Almenr ApS.

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

Ikke uafhængig [medlem af bestyrelsen i mere end 12 år].

Christina Holberg Fenger

Kompetenceprofil

Christina Holberg Fenger er COO/vice direktør i Balder Danmark samt bestyrelsesmedlem i erhvervsorganisationen ProTech 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 mæssige kompetencer samt strategi- 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, medlem af bestyrelsen og forretningsudvalget for PropTech Denmark og medlem af bestyrelsen for Bovieran Danmark A/S. Medlem af en række direktioner for ejendomme og projekter i regi af Balder Danmark A/S.**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.

Lars Hvidtfeldt

Kompetenceprofil

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

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

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

Derudover bidrager Lars Hvidtfeldt med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse fra bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervs- og foreningsmæssige 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 Innovations Fonden [formand], Granby Pack A/S [formand], Miljøministeriets Klimaskovfond, LF-Bioenergi A/S [formand], Leverandørforeningen Lolland-Falster Bioenergi A.M.B.A. 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.

Kristine Leth Juul

Kompetenceprofil

Kristine Leth Juul er rektor ved Arkitektskolen Aarhus og bestyrelsesmedlem i Akademisk Arkitektforening. 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 Årstidene Arkitekter, som administrerende direktør og partner i arkitektvirksomheden Møller & Grønberg, nu Lytt Architecture, og som prorektor ved Arkitektskolen Aarhus.

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:** Rektor, 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 og medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Akademisk Arkitektforening.**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.

Uafhængig.

Dorte Krak

Kompetenceprofil

Dorte Krak er administrerende direktør i Arp-Hansen Hotel Group samt bestyrelsesmedlem i Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse.

Dorte Krak har en bred erfaring med forretningsudvikling, byudvikling og ledelse fra sit virke i hotelbranchen i regi af Arp-Hansen Hotel Group, hvor hun hen over mange år har haft forskellige roller inden for bl.a. salg, hotelledelse og drift på tværs af koncernen – de seneste 21 år som administrerende direktør. Dorte Krak har herudover bestyrelseserfaring fra bl.a. By & Havn, Dades, Danske Færger samt Ruths Hotel.

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

Derudover bidrager Dorte Krak med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne kommunikation, det byggede miljø, erhvervs-mæssige kompetencer og investerings- og finanskompetencer samt med relevant erfaring og kompetencer i forhold til vidensledelse.

Overblik**Navn:** Dorte Krak, Værløse**Titel:** Administrerende direktør**Ansættelsessted:** Arp-Hansen Hotel Group**Født:** 1967**Uddannelse:** Executive MBA, CBS, cand.merc., Marketing og Strategisk Ledelse, CBS**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania. Medlem af bestyrelsen for Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse under Erhvervsministeriet. Medlem af Nordea Bankråd og medlem af repræsentantskabet for Gigtforeningen.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:**

Valggruppen for område 9 i 2022.

Valgperioden udløber i 2026.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2024.

Valgperioden udløber i 2028.

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 områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling samt investerings- og finanskompetencer.

Derudover bidrager Niels-Ulrik Mousten med omfattende erfaringer og kompetencer inden for området foreningsmæssige 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 CABA Capital [formand], Global Health Invest ApS, HL Management, LegalDesk.dk, Nissen Family Group [formand], Nissen Family Group Investment [formand], Nordic Bloom, Northern Horizon Capital, Nykredit Invest [Investeringsforeningen Nykredit Invest, Investeringsforeningen Nykredit Invest Balance, Investeringsforeningen Nykredit Invest Engros, Kapitalforeningen Nykredit Invest Engros og Placeringsforeningen Nykredit Invest; formand], PFA Holding, PFA Pension og Wide Invest. Medlem af 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 områderne 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 [medlem af bestyrelsen i mere end 12 år].

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],
bestyrelsesleder
Det Danske Filminstitut, formand
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:
Creative Denmark
Dansk Arkitektur Center [DAC]
Realdania By & Byg A/S
Videncentret Bolius A/S, forkvinde

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],
næstforperson
Realdania By & Byg A/S
Videncentret Bolius A/S
WISTOV ApS

Direktionsmedlem i:
Realdania Invest ApS



