

Signers:

Name	Method	Date
Jesper Nygård	NEMID	2021-02-15 15:07 GMT+1
Kenneth Lillelund Winther	NEMID	2021-02-15 16:22 GMT+1
Anne Juul Nørløv Tønsberg	NEMID	2021-02-15 20:37 GMT+1
Ole Hedemann	NEMID	2021-02-24 16:21 GMT+1

Visma Addo identifikationsnummer: 6fb8bd37-6c82-4c6a-a8d2-2d92dc8c8bc4



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DFCB6C52B91743CEB43FDB3C15CA2915

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Realdania Invest ApS

Et helejet Realdaniaselskab
Jarmers Plads 2, 1551 København V
CVR-nr. 40 64 09 67

Årsrapport for perioden 1. juli 2019 - 31. december 2020 (18 måneder)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2021

.....
Henrik Stage
Dirigent

Årsrapporten indeholder 16 sider



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DFCB6C52B91743CEB43FDB3C15CA2915

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning for 2020	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 31. december 2020	10
Balancen pr. den 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse pr. den 31. december 2020	12
Noter	13



Påtegninger

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 31. december 2020 for Realdania Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. juli 2019 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2021

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Kenneth Lillelund Winther
Direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Realdania Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Realdania Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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



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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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



København, den 12. februar 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann
statsautoriseret revisor
mne14949

Anne Tønsberg
statsautoriseret revisor
mne32121



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
DFCB6C52B91743CEB43FDB3C15CA2915

Selskabsoplysninger

Realdania Invest ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon: 70 23 63 13

CVR. nr.	40 64 09 67
Stiftet	1. juli 2019
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. juli 2019 - 31. december 2020
Ejerskab	Selskabet er et helejet Realdaniaselskab Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Jesper Nygård
Kenneth Lillelund Winther

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36, 2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2021



Ledelsesberetning for 2020

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Realdania Invest blev stiftet i juli 2019 og er et investeringsselskab omfattet af aktieavancebeskatningslovens (ABL) § 19. I selskabet placeres blandt andet 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. Realdania Invest er skattefritaget efter selskabsskatteoven, idet beskatningen af afkastet sker i Realdania. Selskabet er 100% ejet af Realdania.

Ved at overføre investeringerne til dette selskab sikres det, at Realdania fortsat kan investere i unoterede kommercielle investeringer, og at afkastet af disse investeringer beskattes med den til enhver tid gældende selskabsskat, aktuelt 22%.

Første regnskabsperiode er 18 måneder. For beskrivelse af Realdanias samlede kommercielle investeringer, hvor Realdania Invests portefølje indgår, samt samfundsansvar henvises til Realdanias årsrapport for 2019 og 2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 588 t.kr. og en egenkapital på 751.978 t.kr.

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer for regnskabsåret 2021 et overskud i niveauet 50-100 mio. kr. Det skal bemærkes, at resultatet er forbundet med betydelig usikkerhed, da resultatet i væsentlig grad er afhængigt af kursudviklingen på de globale finansielle markeder.

Begivenheder efter balancedagen

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania Invest ApS for 1. juli 2019 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra regnskabsklasse C.

Regnskabsopstillingen afviger fra resultatopgørelsens skemakrav i årsregnskabsloven som følge af selskabets særlige forhold.

Årsregnskabet indeholder ingen sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsregnskabet aflægges i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter udbytter af Equities, Private Equity og Real Estate samt øvrige renteindtægter.

Som renteindtægter indregnes årets nominelle rentetilskrivning.

Udbytter og udlodninger indregnes på transaktionstidspunktet.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter omfatter renteudgifter til kreditinstitutter og gebyrer i forbindelse med erhvervelse og administration af værdipapirer i investeringsformuen, herunder forvaltningsomkostninger vedrørende Equities, Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og Mission Related Investments samt øvrige renteudgifter.

Som renteudgifter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

Kursreguleringer

Kursreguleringer omfatter kursreguleringer af værdipapirer i investeringsformuen inden for aktivklasserne Equities, Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og Mission Related Investments.



Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsfee betalt til Realdania samt ekstern konsulentbistand.

Skat af årets resultat

Realdania Invest ApS er et investeringsselskab, der er skattefritaget efter selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 19.

Balancen

Værdipapirer

Børsnoterede aktier, der er omsætningsaktiver, måles til dagsværdi.
Unoterede værdipapirer måles til dagsværdi, hvor denne kan opgøres pålideligt. I modsat fald måles til anskaffelsesværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser omfatter gæld til tilknyttede virksomheder som ved låneoptagelsen indregnes til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.



Årsregnskab 2020

Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 31. december 2020

(Beløb i t.kr.)

	Note	2019/2020
Driftsomkostninger		
Andre eksterne omkostninger	1	-330
Resultat før finansielle poster		-330
Finansielle indtægter	2, 4	58.251
Finansielle udgifter	3, 4	-57.333
Resultat før skat		588
Skat af årets resultat	5	0
Årets resultat		588
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat		588
Resultatdisponering i alt		588



Årsregnskab for 2020

Balancen pr. den 31. december 2020

(Beløb i t.kr.)

AKTIVER	Note	2020
Værdipapirer	6	1.797.465
Omsætningsaktiver i alt		1.797.465
AKTIVER I ALT		1.797.465
PASSIVER		
Selskabskapital		11.040
Overkurs		0
Overført resultat		740.938
Egenkapital i alt		751.978
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	1.045.462
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.045.462
Kortfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld		25
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25
Gældsforpligtelser i alt		1.045.487
PASSIVER I ALT		1.797.465
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Nærtstående parter	10	
Medarbejderforhold	11	



Årsregnskab for 2020

Egenkapitalopgørelse pr. den 31. december 2020

(Beløb i t.kr.)

	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	0	0	0	0
Indskudt anpartskapital	40	100	0	140
Apportindskud	11.000	740.250	0	751.250
Overførsel mellem poster	0	-740.350	740.350	0
Overført resultat	0	0	588	588
Egenkapital ultimo	11.040	0	740.938	751.978

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 11.040 t.kr. fordelt i anparter á 1 kr. og multipla heraf.



Årsregnskab for 2020

Noter

(Beløb i t.kr.)

	2019/2020		
1 Andre eksterne omkostninger			
Konsulentbistand			-330
			<u>-330</u>
2 Finansielle indtægter			
Udbytter og udlodninger, jf. specifikation			25.924
Kursreguleringer, jf. note 4			32.327
			<u>58.251</u>
Udbytte og udlodninger			
Equities			4.120
Private Equity			21.614
Real Estate			190
			<u>25.924</u>
3 Finansielle udgifter			
Kursreguleringer, jf. note 4			-29.560
Forvaltningsgebyrer m.v.			-3.143
Rente af mellemregning med Realdania			-22.528
Øvrige renteudgifter			-2.102
			<u>-57.333</u>
4 Kursreguleringer	Finansielle	Finansielle	I alt
	indtægter	udgifter	
Equities	30.769	0	30.769
Private Equity	0	-27.196	-27.196
Alternative Investments	0	-2.364	-2.364
Real Estate	1.141	0	1.141
Mission Related Investments	417	0	417
	<u>32.327</u>	<u>-29.560</u>	<u>2.767</u>



Årsregnskab for 2020

Noter

(Beløb i t.kr.)

5 Skat

Skat af årets skattemæssige resultat samt udskudt skat afsættes ikke jf. bemærkningerne under anvendt regnskabspraksis.

	2020
6 Værdipapirer	
Equities	965.507
Private Equity	574.176
Alternative Investments	96.513
Real Estate	112.995
Mission Related Investments	48.274
	<u>1.797.465</u>
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	
Mellemregning Realdania	1.045.462
	<u>1.045.462</u>

Af ovenstående forfalder 600.000 t.kr. efter 5 år.



Årsregnskab for 2020

Noter

8 Eventualforpligtelser

Koncernens sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2019.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. den 31. december 2020 ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

10 Nærtstående parter

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer og har bestemmende indflydelse på Realdania Invest ApS. Medlemmer af Realdania Invests direktion har betydelig indflydelse på Realdania Invest.

Der har i årets løb ikke været gennemført større eller usædvanlige transaktioner og aftaler mellem Realdania Invest og nærtstående parter. Transaktioner har alene været apportindskud, betaling af administrationsydelser samt forrentning af mellemregningen.

Realdania Invest ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V.

11 Medarbejderforhold

Der er ingen ansatte i selskabet.





Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-185314298330

Henrik Stage

29-04-2021 12:31

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Realdania Invest - Årsrapport 2020 - underskrevet.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-04-28 14:49	Underskriftsprocessen er startet
2021-04-28 14:49	En besked er sendt til Henrik Stage
2021-04-29 12:30	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Henrik Stage og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 91.209.166.5
2021-04-29 12:30	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Henrik Stage og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.88.18
2021-04-29 12:31	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Henrik Stage
2021-04-29 12:31	Henrik Stage har underskrevet dokumentet Realdania Invest - Årsrapport 2020 - underskrevet.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-185314298330)
2021-04-29 12:31	Alle dokumenter sendt til Henrik Stage er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 6fb8bd37-6c82-4c6a-a8d2-2d92dc8c8bc4

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo