

List of Signatures

Page 1/1



Realdania Invest - Årsrapport 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Torben Poul Bender	NEMID	2023-02-06 11:55 GMT+01
Jesper Nygård	NEMID	2023-02-06 11:37 GMT+01
Thomas Bruun Kofoed	MitID	2023-02-06 11:25 GMT+01
Kenneth Lillelund Winther	NEMID	2023-02-06 08:48 GMT+01



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

External reference: 8EF18037253A4040B87B2171169ABAD7

Realdania Invest ApS

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

Årsrapport for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2023

.....

Henrik Stage
Dirigent

Årsrapporten indeholder 17 sider



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

Document ID:
8EF18037253A4040B87B2171169ABAD7

Indhold

Påtegninger	3
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 1. januar 2022 - 31. december 2022	11
Balancen pr. den 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse pr. den 31. december 2022	13
Noter	14



Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2023

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. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 udledelser, 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 6. februar 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Bender
statsautoriseret revisor
mne21332

Thomas Bruun Kofoed
statsautoriseret revisor
mne28677



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

Document ID:
8EF18037253A4040B87B2171169ABAD7

Selskabsoplysninger

Realdania Invest ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon: 70 11 66 66

CVR. nr.	40 64 09 67
Stiftet	1. juli 2019
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
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 27. april 2023



Ledelsesberetning

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 selskabsskatteloven, idet beskattningen 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%.

For beskrivelse af Realdanias samlede kommercielle investeringer, hvor Realdania Invests portefølje indgår, samt samfundsansvar, henvises til Realdanias årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 3.609 t.kr. og en egenkapital på 1.352.833 t.kr.

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer for regnskabsåret 2023 et overskud i niveauet 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 2022.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania Invest ApS 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 for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsregnskabet aflægges i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsvederlag betalt til Realdania samt eksternt konsulentbistand.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter udbytter af Equities, Private Equity, Alternative Investments, Real Estate og Mission Related Investments 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.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Værdipapirer

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

Finansielle aktiver til dagsværdi der værdireguleres via resultatopgørelsen

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

Finansielle aktiver klassificeres som finansielle aktiver, der indgår i investeringsformuen ved første indregning, hvis aktivet primært blev anskaffet med henblik på salg på kort sigt, eller hvis det udgør en del af investeringsformuen, hvor der er bevis for kortsigtet realisation af gevinster. Indregning af finansielle aktiver ophører, når retten til at modtage pengestrømme fra det finansielle aktiv udløber eller overdrages, og koncernen i al væsentlighed har overført ejendomsretten. Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at indregnes på handelsdagen – den dag koncernen forpligter sig til at købe eller sælge aktivet.

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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



Årsregnskab 2022

Resultatopgørelse for 1. januar 2022 - 31. december 2022

(Beløb i t.kr.)

		2022	2021
Driftsomkostninger	Note		
Andre eksterne omkostninger	1	-243	-221
Resultat før finansielle poster		-243	-221
Finansielle indtægter	2, 4	295.999	631.767
Finansielle udgifter	3, 4	-292.147	-34.300
Resultat før skat		3.609	597.246
Skat af årets resultat	5	0	0
Årets resultat		3.609	597.246
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		3.609	597.246
Resultatdisponering i alt		3.609	597.246



Årsregnskab for 2022

Balancen pr. den 31. december 2022

(Beløb i t.kr.)

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Værdipapirer	6	2.233.802	2.659.448
Omsætningsaktiver i alt		2.233.802	2.659.448
AKTIVER I ALT		2.233.802	2.659.448
PASSIVER			
Selskabskapital		11.040	11.040
Overført resultat		1.341.793	1.338.184
Egenkapital i alt		1.352.833	1.349.224
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	880.950	1.310.189
Langfristede gældsforpligtelser i alt		880.950	1.310.189
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld		19	35
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19	35
Gældsforpligtelser i alt		880.969	1.310.224
PASSIVER I ALT		2.233.802	2.659.448
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Medarbejderforhold	11		



Årsregnskab for 2022

Egenkapitalopgørelse pr. den 31. december 2022

(Beløb i t.kr.)

	Selskabs- kapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital pr. den 1. januar 2021	11.040	740.938	751.978
Overført resultat	0	597.246	597.246
Egenkapital pr. den 31. december 2021	11.040	1.338.184	1.349.224
Egenkapital pr. den 1. januar 2022	11.040	1.338.184	1.349.224
Overført resultat	0	3.609	3.609
Egenkapital pr. den 31. december 2022	11.040	1.341.793	1.352.833

Selskabskapital

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



Årsregnskab for 2022

Noter

(Beløb i t.kr.)

	2022	2021
1 Andre eksterne omkostninger		
Konsulentbistand	-243	-221
	-243	-221
2 Finansielle indtægter		
Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	278.748	129.688
Kursreguleringer, jf. note 4	12.278	502.079
Øvrige renteindtægter	4.973	0
	295.999	631.767
Udbytte og udlodninger		
Equities	4.589	3.349
Private Equity	138.236	116.378
Real Estate	135.923	9.961
	278.748	129.688
3 Finansielle udgifter		
Kursreguleringer, jf. note 4	-274.136	-16.193
Forvaltningsgebyrer m.v.	-2	-2
Rente af mellemregning med Realdania	-17.922	-17.621
Øvrige renteudgifter	-87	-484
	-292.147	-34.300



Årsregnskab for 2022

Noter

(Beløb i t.kr.)

4 Kursreguleringer	Finansielle indtægter	Finansielle udgifter	I alt
2022			
Equities	0	-71.104	-71.104
Private Equity	0	-97.282	-97.282
Alternative Investments	9.031	-2	9.029
Real Estate	0	-105.744	-105.744
Mission Related Investments	3.247	-4	3.243
	12.278	-274.136	-261.858
2021			
Equities	162.885	0	162.885
Private Equity	245.460	-14.071	231.389
Alternative Investments	15.343	0	15.343
Real Estate	76.334	-2.122	74.212
Mission Related Investments	2.057	0	2.057
	502.079	-16.193	485.886



Årsregnskab for 2022

Noter

(Beløb i t.kr.)

5 Skat

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

	2022	2021
6 Værdipapirer		
Equities	1.157.288	1.428.392
Private Equity	616.466	732.682
Alternative Investments	119.308	111.857
Real Estate	186.875	282.271
Mission Related Investments	153.865	104.246
	2.233.802	2.659.448

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen:

Equities	-67.360	162.885
Private Equity	-54.439	214.084
Alternative Investments	8.006	14.847
Real Estate	-9.370	76.579
Mission Related Investments	60.404	64.047
	-62.759	532.442

7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Mellemregning Realdania	880.950	1.310.189
	880.950	1.310.189

Af ovenstående forfalder 345.000 t.kr. om mere end 5 år.



Årsregnskab for 2022

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 2022 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 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.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere



Henrik Stage
CFO
e9d798d6-99ae-4ff5-86a6-c2a348f12540 27-04-2023 14:56

Dokumenter i transaktionen

Realdania Invest - Årsrapport 2022.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.