

REALDANIA
ÅRSRAPPORT
2010

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Realdania

Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon 70 11 66 66
Telefax 32 88 52 99
Hjemmeside www.realdania.dk
E-mail realdania@realdania.dk
CVR. nr. 55 54 22 28
Hjemsted København

Bestyrelse:

Jesper Nygård
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Anker Boye
Michael Brockenhuus-Schack
Per Feldthaus
Lone Færch
Jørgen Mejlgård
Niels Roth
Majken Schultz
Lone Sejersen
Jørgen Zartow

Direktion:

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Ledende medarbejdere:

Finn Bartholdy
Vicedirektør

Birgitte Boesen
Kommunikationschef

Gert Poulsen
Investeringschef

Henrik Stage
CFO

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8100 Århus C

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Repræsentantskabsmøde afholdes den 28. april 2011 i København.

REALDANIA ÅRSRAPPORT 2010

INDHOLD

Om Realdania

- 06 Realdanias virke, formål, mission og arbejdsform
- 07 Hovedtal og nøgletal

Beretning 2010

- 10 Resumé
- 11 Begivenheder efter balancedagen
- 11 Forventninger til 2011
- 12 Koncernoversigt
- 14 Filantropi
- 20 Investering
- 24 Virksomhedsstyring og Kommunikation
- 26 Risici
- 27 Samfundsansvar

Regnskab 2010

- 30 Ledelsespåtegning
- 31 Revisionspåtegning
- 32 Anvendt regnskabspraksis
- 38 Resultatopgørelse
- 39 Balance
- 40 Egenkapitalopgørelse
- 41 Pengestrømsopgørelse
- 42 Noter

Ledelseshverv

- 60 Bestyrelsen
- 62 Direktionen

REALDANIAS VIRKE, FORMÅL, MISSION OG ARBEJDSFORM

Realdania er en forening med medlemsdemokrati, der driver filantropisk virksomhed på basis af sin investeringsvirksomhed.

Formål

Realdanias formål er:

- at støtte almennyttige og almenvelgørende formål, primært inden for det byggede miljø og bredt fordelt i Danmark – samt i særlige tilfælde i udlandet,
- 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, og
- at drive investeringsvirksomhed.

Mission

Realdania skaber livskvalitet gennem det byggede miljø.

Realdanias filantropiske aktiviteter har fokus på livskvaliteten "i" husene, "mellem" husene, i by og på land og skal være til gavn for almenvellet.

Realdania tilvejebringer langsigtede kvaliteter gennem værdiskabende processer. Realdanias projekter skal være værdiskabende, skal gøre en forskel og komme en bred kreds af mennesker til gode. Målsætningen er, at projekterne er bæredygtige.

Principper og arbejdsform

Realdania opererer med fem grundlæggende principper, der definerer Realdanias virksomhed. De er ledetråde for ledelse og medarbejdere.

Realdania vil:

- udvikle og forandre
- gennem partnerskaber og netværk
- baseret på dialog og viden
- gennem opsøgende og proaktiv indsats
- baseret på åbenhed og transparens.

Udvikle og forandre: Realdania er professionelt nysgerrig og åben for nye måder at gøre tingene på. Realdania bygger på indhøstede erfaringer, men går gerne nye veje og tager en risiko.

Partnerskaber og netværk: Realdania samarbejder på tværs og møder sine samarbejdspartnere i øjenhøjde, professionelt, respektfuldt og ligeværdigt. Realdania kan også tage ansvar for helheden. Partnerskaber og netværk er med til at sikre, at aktiviteterne er forankrede i det hverdags- og arbejdsliv, hvor Realdania vil skabe værdi.

Dialog og viden: Det byggede miljø berører hele befolkningen. Derfor er kvalificeret dialog samt opbygning, udvikling og formidling af viden vigtig. Realdania vil øge det almene kendskab til det byggede miljøes store betydning ved at arbejde tværfagligt og indbygge dialogen i de relevante arbejdsprocesser.

Opsøgende og proaktiv: Realdania tager ofte selv initiativ til dialog og projekter med udgangspunkt i Realdanias strategier. I nogle tilfælde sætter Realdania en dagsorden for at stimulere en bestemt udvikling. I andre tilfælde stiller Realdania krav undervejs i processen for bedre at kunne sikre målopfyldelsen.

Åbenhed og transparens: Realdania lægger vægt på at have et godt omdømme og optræder imødekommende, tilgængelig og troværdigt. Realdanias kommunikation skal sikre et bredt kendskab til Realdania og Realdanias aktiviteter.

HOVEDTAL OG NØGLETAL

Hovedtal, mio. kr.	2010	2009	2008	2007	2006
Resultat					
Investeringsafkast	3.650	6.578	-13.708	-2.619	4.467
Resultat af filantropiske investeringer	-3	-93	-38	25	63
Driftsudgifter, Realdania	-108	-110	-95	-90	-84
Uddelinger	-903	-445	-1.091	-1.345	-2.109
Skat	-378	11	275	-101	-320
Årets resultat, Realdania	2.258	5.941	-14.657	-4.130	2.017
Balance					
Aktiver i alt	26.461	24.151	24.804	32.757	36.019
Basiskapital	10.491	10.491	10.491	10.491	10.491
Realværdisikring	0	0	0	2.078	1.397
Andre reserver	10.723	8.465	2.525	15.103	19.914
Egenkapital i alt, Realdania	21.214	18.956	13.016	27.672	31.802
Nøgletal					
Investering:					
Investeringsportefølje	23.361	20.222	14.963	30.422	34.217
Investeringsafkast	18,2%	45,5%	-45,6%	-7,8%	14,6%
Markedsrisiko på investeringsporteføljen*	29,2%	37,1%	37,4%	24,0%	23,0%
Filantropi:					
Filantropisk projektportefølje	17.281	16.024	16.240	14.172	10.600
Realdanias andel heraf**	9.307	8.691	9.165	7.588	5.952
Filantropiske uddelinger	792	438	510	1.138	1.253
Filan. investeringer, uddelingselement	111	7	581	207	856
Filan. investeringer, investeringsselement	63	-2	772	496	1.298
Årets filantropiske aktivitet	966	443	1.863	1.841	3.407
Resultat før kursreg., uddelinger og skat	429	148	828	1.175	1.350
Sektorregnskab, mio. kr.					
Investering	3.610	6.537	-13.746	-2.651	4.437
Filantropi	-942	-575	-1.159	-1.352	-2.075
Virksomhedsstyring og kommunikation	-32	-32	-27	-26	-25
Resultat før skat	2.636	5.930	-14.932	-4.029	2.337
Skat	-378	11	275	-101	-320
Årets resultat	2.258	5.941	-14.657	-4.130	2.017

* Risikoen for tab som følge af ændringer på de finansielle markeder, beregnet ved en risikomodel, der er baseret på konceptet Value-At-Risk. Procentsatsen indikerer det maksimale tab af investeringsporteføljen indenfor 1 år med 97,5% sandsynlighed.

** Inklusive filantropiske investeringer



BERETNING 2010

RESUMÉ

2010 var i lighed med 2009 et godt år for Realdania. Årets resultat på 2,3 mia. kr. anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af resultatet af investeringsaktiviteterne på 3,6 mia. kr. Aktieposten i Danske Bank, som er historisk betinget, gav et positivt afkast på 1,8 mia. kr. Den gav et positivt afkast i 2009 på 5,6 mia. kr.

De kommercielle investeringsaktiver på i alt 23,4 mia. kr. er ved årets udgang placeret i 46 porteføljer. Årets investeringsafkast svarer til et afkast på 18,2% mod et afkast på 45,5% året før.

De filantropiske aktiviteter i 2010 har i lighed med tidligere år været markante og betydende for udviklingen i det byggede miljø bredt i Danmark. Den filantropiske projektportefølje udgjorde godt 17 mia. kr. ultimo 2010, mens antallet af igangværende projekter er forøget fra 343 ved årets begyndelse til 386 ved udgangen af året. De igangværende projekter er fordelt på 37 flagskibsprojekter og 349 almindelige projekter.

Realdania har i 2010 haft fokus på både igangsætning af nye projekter og på udvikling, sikring og færdiggørelse af de igangværende projekter. Realdania har i 2010 haft særlig fokus på områderne sundhed og social bæredygtighed, miljø og ressourcemæssig bæredygtighed samt forstaden.

Resultatet af de samlede filantropiske aktiviteter blev et forbrug på 942 mio. kr. Forbruget var 575 mio. kr. i 2009.

Årets udgiftsførte skat udgør 378 mio. kr. mod en indtægt på 11 mio. i 2009.

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgør 429 mio. kr. Det var på 148 mio. kr. i 2009. Ved regnskabsaflæggelsen for 2009 blev der udtrykt forventning om et overskud i 2010 før uddelinger, kursreguleringer og skat på godt 200 mio. kr.

Samlet set blev årets resultat for Realdania et overskud på 2.258 mio. kr. efter skat. Det var 5.941 mio. kr. i 2009. Egenkapitalen udgør herefter 21.214 mio. kr.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet nedenfor.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. 31. december 2010.

FORVENTNINGER TIL 2011

Den økonomiske udvikling i Realdania koncernen afhænger i lighed med tidligere år i væsentligt omfang af kursudviklingen på de finansielle markeder og – omend i mindre målestok – af markedsudviklingen for fast ejendom.

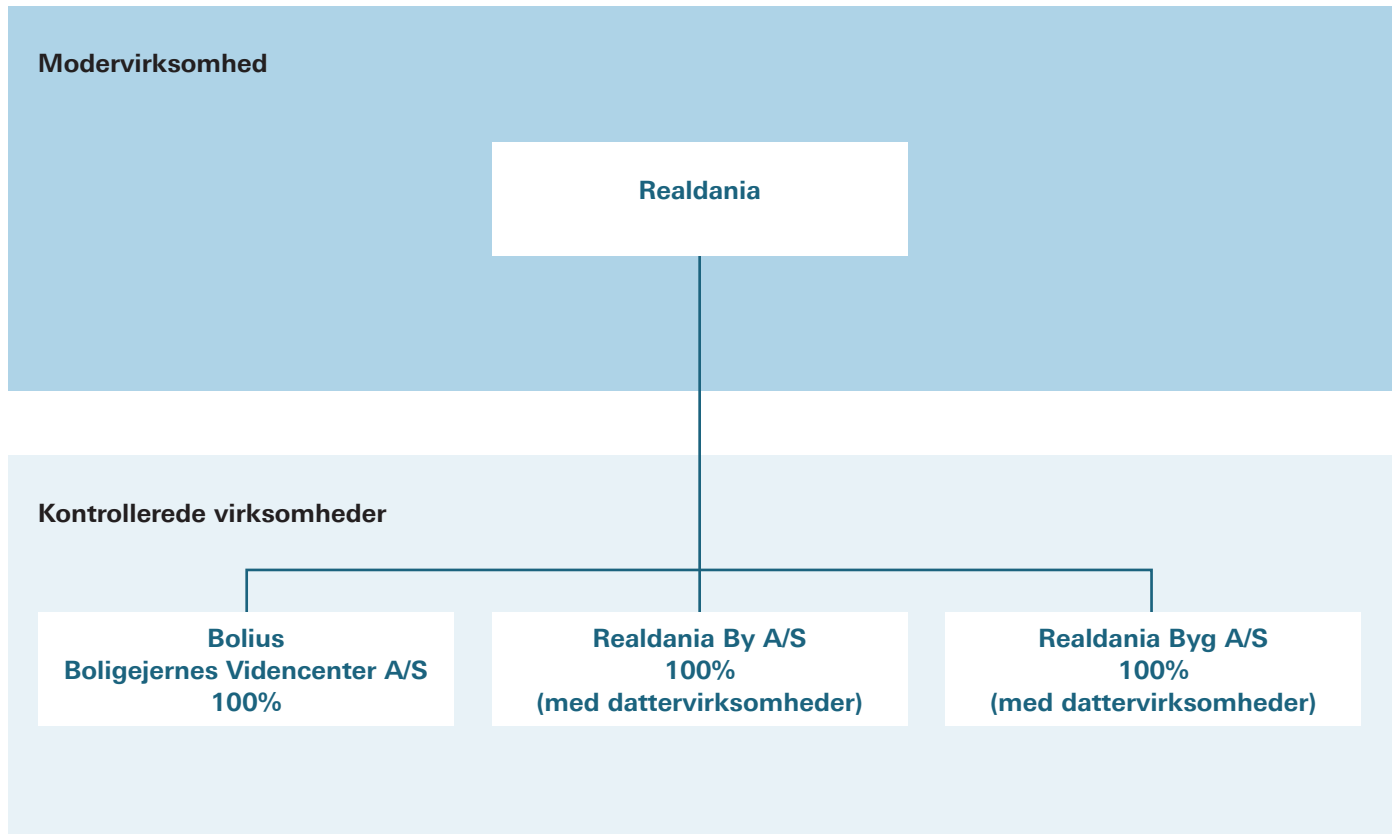
På basis af et skøn over det forventede udbytte af aktier m.v., renteindtægter af obligationsbeholdning, portefølje- og driftsudgifter inkl. afskrivninger forventes et koncernresultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på knap 200 mio. kr.

Uddelingsniveauet i 2011 forventes at være på samme niveau som i 2010. Denne forventning er baseret på den aktuelle finansielle situation.

For regnskabsåret 2011 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.

KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2010 kan oversigten over modervirksomheden og de kontrollerede virksomheder vises således:



Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Bolius' opgave er at tilbyde private boligejere viden og rådgivning, som er kompetent og uvildig. Dette sker primært gennem Videncentrets ydelser, hvor man har kontakt til flere hundrede tusind boligejere i løbet af året, og løbende udbygger og fastholder relationen.

Det er målet at være med til at hjælpe boligejerne til bedre løsninger og højere kvalitet i deres boliger, primært ved kvalificeret, uvildig vidensformidling og sekundært gennem byggeteknisk rådgivning. Bolius' viden og rådgivning er relateret til områder som boligens tekniske stand, indretning og udseende såvel som til mere generelle emner som køb, vedligeholdelse, drift, haven, forbedring eller salg af boligen.

Medio i året etablerede Bolius sammen med NRGi Rådgivning et fælles selskab, EBAS, Energi og Bygningsrådgivning A/S, i hvilket begge selskaber indskød deres afdelinger for tilstandsrapporter og energimærker. Bolius ejer 45% af EBAS. Efter frasalg af denne aktivitet består Bolius nu af ét forretningsområde (Videncenter).

Direktion: Ulrik Heilmann.

For yderligere information henvises til selskabets hjemmeside www.bolius.dk.

Realdania By A/S (tidligere Realdania Arealudvikling A/S)

Selskabet har som formål at fremme kvaliteten i konkrete arealudviklingsprojekter gennem opkøb, udvikling og salg af arealer til byudvikling og byomdannelse samt at fremme Realdanias virke og øge formuen.

Selskabets aktiviteter udøves gennem partnerskaber – fortrinsvis med kommuner, hvor der stiftes selvstændige selskaber for de enkelte arealudviklingsprojekter. Der er etableret projekter i Fredericia og i Køge, der er organiseret som tilknyttede og associerede enheder i forhold til Realdania By.

Realdania By ejer via dattervirksomheden Jord ApS en portefølje af ubebyggede grunde. Porteføljen er delvist afhændet og forventes afhændet i takt med bedring på ejendomsmarkedet.

Direktion: Mette Lis Andersen.

For yderligere information henvises til selskabets hjemmeside www.realdaniaby.dk.

Realdania Byg A/S (tidligere Realea A/S)

Realdania Byg har to indsatsområder: Det ene handler om nybyggeri med fokus på forsøg og udvikling. Det andet handler om fremtidig sikring gennem udvikling af særlige, fredede eller bevaringsværdige bygninger under forudsætning af, at der kan etableres et nutidigt anvendelsesformål og en økonomisk bæredygtig drift.

Realdania Byg har 40 ejendomme og grunde i sin portefølje.

Realdania Byg ejer via dattervirksomhederne Boligejendom ApS og Jord og Boligejendom ApS en portefølje af igangværende og færdige projektejendomme. Porteføljen er i væsentlig grad afhændet i 2009 og 2010 og forventes fuldstændigt afhændet i løbet af en årrække i takt med bedring på ejendomsmarkedet.

Direktion: Peter Cederfeld.

For yderligere information henvises til selskabets hjemmeside www.realdaniabyg.dk.

FILANTROPI

Mio. kr.	2010	2009
Flagskibsprojekter	-534	-290
Almindelige projekter	-369	-155
Uddelinger i alt	-903	-445
Resultat af filantropiske investeringer	-3	-93
Driftsudgifter, Realdania	-36	-37
Resultat før skat	-942	-575

Filantropisk projektportefølje

Ved afslutningen af 2010 havde Realdania i alt 386 igangværende projekter med samlede bevillinger på 9.307 mio. kr. og en samlet projektøkonomi på i alt 17.281 mio. kr.

Filantropisk projektportefølje fordelt på projekttyper:

Flagskibsprojekter	Antal projekter	Realdania bevillinger mio. kr.	Filantropisk projektportefølje mio. kr.
Uddelinger	31	3.076	6.471
Filantropiske investeringer	6	4.509	5.946
Flagskibe i alt	37	7.585	12.417
Almindelige projekter			
Uddelinger	337	1.166	4.308
Filantropiske investeringer	12	556	556
Almindelige projekter i alt	349	1.722	4.864
Filantropiske projekter i alt	386	9.307	17.281

En del af de projekter, der indgår i ovennævnte opgørelse, indeholder flere selvstændige delprojekter, der ikke medregnes i opgørelsen. Det kan f.eks. være delprojekter under en kampagne, som Realdania selv styrer og har tæt føling med, eller delprojekter under et forskningscenter, som centret selv styrer. Ultimo 2010 er der i alt 93 sådanne delprojekter, således at den samlede projektportefølje ultimo 2010 i alt omfatter 479 enkeltprojekter.

Projekttyper

Realdanias filantropiske projekter opdeles i flagskibsprojekter og almindelige projekter:

Flagskibsprojekter

Flagskibsprojekter er store, synlige og betydende projekter, der gør en markant forskel i det byggede miljø, og som sætter kursen med stor demonstrationsværdi til inspiration for andre. Typisk er flagskibe proaktive projekter, der går på tværs af Realdanias strategiske fokusområder. Endvidere er flagskibe som regel økonomisk tunge projekter, der gennem samarbejde og partnerskaber synliggør og markerer Realdanias virke som en strategisk filantropisk virksomhed med fokus på at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø.

Ved udgangen af 2010 deltager Realdania i 37 flagskibsprojekter, hvoraf hovedparten baserer sig på egentlige partnerskabsaftaler. Realdania er ledelsesmæssigt og fagligt involveret i disse projekter i forskellig grad. I de fleste flagskibsprojekter deltager Realdania i den overordnede projektledelse med egne medarbejdere. I andre projekter har Realdania indflydelse ved f.eks. at udpege medlemmer af bestyrelsen for en bygningsfond for det pågældende byggeprojekt, eller ved at projektet forvaltningsmæssigt gennemføres af Realdania Byg eller Realdania By – begge helejede Realdania selskaber.

Almindelige projekter

Dette er mindre projekter, som ligger inden for et eller flere af Realdanias tre strategiske fokusområder:

- Byen
- Byggeriet
- Bygningsarven

Filantropiske investeringer

Filantropiske investeringer udspringer af Realdanias formål om at støtte almennyttige og almenvælgørende formål bredt fordelt i Danmark inden for det byggede miljø. De filantropiske investeringer er missionsdrevne investeringer, som har både et filantropisk, men også et kommercielt formål. Målet er, at investeringen på langt sigt skal give overskud. Filantropiske investeringer opdeles i et uddelingselement og et investeringselement.

Uddelingselementet udgiftsføres i resultatopgørelsen på bevillingstidspunktet. Samtidig medtages investe-

ringselementet som en eventualforpligtelse, der reduceres i takt med gennemførelsen af investeringen.

Filantropiske investeringer anvendes frem for rene uddelinger i de tilfælde, hvor det af forskellige årsager er mest hensigtsmæssigt for at fremme den filantropiske strategi. Eksempelvis hvor ejerskab er en forudsætning for sikring og bevarelse af en historisk ejendom, eller hvor et bygningseksperiment ikke har en naturlig forankring andetsteds.

Flagskibsprojekter

Den efterfølgende oversigt viser igangværende flagskibsprojekter. Projekterne er på forskellige stadier. Nogle er lige igangsat, nogle er midtvejs i forløbet, og andre er nær deres afslutning.

Bevilgede – men endnu ikke opstartede – projekter, er ikke medtaget i oversigten. Flagskibsprojekterne er rubriceret i 4 kategorier: Demonstrationsprojekter, Tema-projekter, Videnprojekter og Formidlingsprojekter.

Demonstrationsprojekter

Demonstrationsprojekter er store, komplekse samarbejds- og partnerskabsprojekter, hvor Realdania deltager aktivt i ledelsen og organiseringen af projektet. Demonstrationsprojekter udgøres typisk af solitære, konkrete byggerier og anlægsprojekter. Projekterne skal afprøve og demonstrere eksemplariske løsninger, som kan være til inspiration for andre, "vise vejen frem" og demonstrere udviklingsmuligheder, forandringer og visioner i det byggede miljø. Igangværende:

Bryghusprojektet

Opførelse af bygning og byrum af exceptionel arkitektonisk kvalitet, der samtidig styrker kvarteret ved Frederiksholms Kanal og forbindelsen mellem by og havn. Bygningen skal rumme Dansk Arkitektur Center, restaurant, café, boliger og kontorer. Der skal anlægges en bylegeplads af højeste kvalitet.

Christiansfeld

Bevaring og udvikling af den historiske bykerne i Christiansfeld.

Dannerhuset

Gennemføre en restaurering og opdatering af Dannerhuset, der vil bringe det historiske hus og institutionen med dens visioner for fremtiden i fin balance, idet husets særlige fredningsværdier bliver fremhævet og sat i spil, og der skabes harmoni mellem Videnscentret (den åbne del) og Krisecentret (den lukkede del).

Den Blå Planet

Opførelse af et nyt Danmarks Akvarium ved Kastrup Havn – et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, en spektakulær placering og et udstillingskoncept på internationalt niveau.

Fra gade til by – omdannelse af Thomas B. Thriges Gade i Odense

Gennemføre et historisk byomdannelseprojekt, der skal forvandle Thomas B. Thriges Gade fra en trafikeret vej til et levende og mangfoldigt byområde. Projektet gennemføres i et partnerskab med Odense Kommune.

FredericiaC

Arealudviklingsprojekt vedrørende byudvikling og byomdannelse af nedlagte industriarealer i den centrale del af havnen i Fredericia gennem et partnerselskab, etableret af Fredericia Kommune og Realdania By.

Inderhavnen i Aarhus (Urban Mediaspace Aarhus)

Byudviklingsprojekt, der skal udvikle byens centrale havnefront, og som bl.a. indeholder åbning af den sidste del af Aarhus å, et helt nyt havnebyrum spændende fra åen til Nørre Port, et underjordisk, fuldautomatisk P-anlæg til 1.000 biler samt byens nye Multimediehus. Gennemføres i partnerskab med Aarhus Kommune.

fortsættes →



Kultur- og Bevægelseshus – KU:BE, Flintholm

Udvikle og opføre en moderne arvtagger for de traditionelle kultur-, idræts- og medborgerhuse i et partnerskab med Frederiksberg Kommune. Huset skal samle bevægelse, sundhed, kunst og kultur under samme tag og dermed skabe rammerne om fremtidens samlings-, bevægelses- og aktivitetssted for alle.

Kulturhavn Kronborg

Landskabsprojekt for havneområdet mellem Kronborg og Helsingør, der skal bevare og genudvikle området og gøre det historiske monument til en del af den moderne by. Projektet gennemføres i et partnerskab med Helsingør Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Københavns Nyere Befæstning

I samarbejde med Kulturarvsstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen at genoprette, tilgængeliggøre, nyudnytte og formidle Københavns Nyere Befæstning med henblik på at bevare anlægget som en kulturhistorisk helhed for kommende generationer og med et samtidigt fokus på landskabet som rum for rekreation og sundhed for københavnere og turister.

Køge Kyst

Arealudviklingsprojekt, der skal skabe en kvalitetspræget og spændende byudvikling og -omdannelse i tre centralt beliggende byområder i Køge: Søndre Havn, Stationsområdet og Collstropgrunden gennem et partnerselskab etableret af Køge Kommune og Realdania By.

Mimersgadekvarteret

Udvikling af kvarteret omkring Mimersgade på Nørrebro i København i et partnerskab med Københavns Kommune.

Musikkens Hus i Nordjylland

Opførelse af Musikkens Hus ved havnefronten i Aalborg – et vartegn af høj arkitektonisk kvalitet og med en akustik i topklasse.

Odense Kulturstrategi

Medvirke til at gøre Odense til en markant kulturby ved at sikre, at samspillet mellem talent, vækstlag og kreative iværksættere udvikles som en dynamo for byudviklingen.

Ribe Domkirkeplads

Redefinere Domkirkepladsen i Ribe til en værdig og stilfuld ramme om domkirken og til et aktivt byrum til glæde og gavn for byens borgere og turister. Pladsen skal opleves som et ikon, der fortæller sin historie på tværs af tid i samspil med domkirken og den omkringliggende historiske bykerne. Gennemføres i partnerskab med Esbjerg Kommune.

Aarhus Godsbanegård

I partnerskab med Aarhus Kommune at konvertere den tidligere godsbanegård til et moderne kulturproduktionscenter som centrum i en ny bydel, placeret som koblingsled mellem Scandinavian Center og Den Gamle By.

Temaprojekter

Temaprojekter er store, debatskabende kampagner eller mindre calls, som hver består af flere koordinerede projekter, der tilsammen har til formål at skabe opmærksomhed, viden og diskussion om bestemte tematiske problemstillinger inden for det byggede miljø. Igangværende:

Bedre Byrum

Kampagne om processer og konkrete byrumsprojekter, som medvirker til at udvikle byens kvaliteter, og som realiseres i form af fire konkrete byrum i Hundested, København, Ringø og Århus.

Bevaringsværdige gårdejendomme

Kampagne om genanvendelse og nytænkning af nedlagte bevaringsværdige gårdejendomme, som realiseres i form af to konkrete projekter: Børnelejr på Søgård Hovedgård på Langeland og Herbergsprojekt omfattende 11 herberger langs Hærvejen. Kampagnen afsluttes med et større formidlingsinitiativ, som skal give ejere inspiration, viden og gode ideer til at genanvende gården.

Det gode Boligliv i almene boligområder

Kampagne om at udvikle og forny de fysiske rammer for fremtidens boligsociale liv. Indsatsen vil have fokus på

den enkelte boligafdelings fælleslokaler og -bygninger, barrierer mellem de almene boligbebyggelser og omkringliggende byområder samt udnyttelse af friarealer mellem boligejendommene.

Det gode Hospice

Udvikling af et model-program for Det gode Hospice og opførelse af konkrete demonstrationsprojekter. Der er opført 4 nye hospicer: Rønde på Djursland, Bandholm på Lolland, Måløv ved Ballerup og Dianalund i Vestsjælland.

Fremtidens forstæder

Kampagne, der skal skabe debat om og visioner for en fremtidig bæredygtig byudvikling i forstæderne.

Fremtidens herregård

Kampagne med fokus på en bæredygtig udvikling af

fortsættes →



herregårdene ved at aktivere bygningsarven som en ressource og herigennem bl.a. gøre herregården til en dynamo for lokalsamfundet. 15 herregårde indgår i konkrete realiseringsprojekter.

Fremtidens landbrugsbyggeri

Kampagne med fokus på placering og udformning af fremtidens landbrugsbygninger. Der er gennemført 2 gårdprojekter i Hjørring og Veksø, og der forventes gennemført yderligere 4 projekter.

Historiske haver

Kampagne for bevaring af historiske haver med vægt på drift og pleje, eksemplificeret i udvalgte herregårdshaver. Der er gennemført i alt 10 haveprojekter, herunder Ledreborg Slotspark.

Kræftens Bekæmpelse, nye rådgivningscentre

Udvikle og opføre en række nye rådgivningscentre for kræftramte og deres pårørende i et partnerskab med Kræftens Bekæmpelse. Centrene realiseres med afsæt i modelprogrammet "Kræftrådgivning i det 21. århundrede – et overordnet program for rådgivning i Kræftens Bekæmpelse", som er udviklet i et samarbejde mellem Realdania og Kræftens Bekæmpelse.

Mulighedernes land

Udvikle nye strategier og vise nye veje for landsbyer og landdistrikter i Danmarks yderområder ved at udvikle og gennemføre en række demonstrationsprojekter i partnerskab med kommunerne Lolland, Thisted og Bornholm. Der arbejdes med i alt 15 projekter i de 3 områder.

Videnprojekter

Videnprojekter er rettet mod både forskning, kompetenceopbygning og analyse inden for det byggede miljø. Realdania fokuserer på anvendelsesorienteret forskning og analyse, dvs. videnopbygning, som tager udgangspunkt i konkrete problemstillinger, og som fokuserer på resultaternes anvendelse i praksis. Igangværende:

Boligøkonomisk Videncenter

Videncenter som et fagligt, upartisk og neutralt initiativ, der skal gennemføre en række aktiviteter, som kan være med til at kvalificere den boligøkonomiske debat i Danmark.

Innovationsaktiviteter i byggeriet

Gennemføre initiativer, der skal styrke innovationsmiljøet og fremme innovation i byggeriet. Der vil blive fokuseret på områder, hvor byggesektoren traditionelt støder på vanskeligheder i innovationsprocessen.

Realdania Forskning

Der er 4 igangværende forskningscentre med relation til det byggede miljø:

- **Center for Indeklima og Sundhed i Boliger**

Forskningscenter om sammenhænge mellem boligbyggeriets design, konstruktion og materialevalg, indeklima og helbred.

- **Center for Ledelse i Byggeriet**

Forskningscenter om ledelse og processer i byggeriet. Afsluttes primo 2011 og overgår til netværkssamarbejde.

- **Center for Strategisk Byforskning**

Forskningscenter om byudvikling, byledelse og bykvalitet. Afsluttes primo 2011 og overgår til netværkssamarbejde.

- **Center for Facilities Management**

Forskningscenter om ejendomsforvaltning og -anvendelse.

Formidlingsprojekter

Formidlingsprojekter fokuserer på viden- og kompetenceopbygning, tværfaglighed, netværk, debat, dialog og formidling inden for alle aspekter af det byggede miljø. Formidlingsprojekter kan være tilrettelagt med såvel den brede offentlighed som forskellige interesse- og faggrupper for øje. Igangværende:

Bolius Boligejernes Videncenter

Videncenter og teknisk boligrådgivning til private boligejere.

Dansk Arkitektur Center

Danmarks nationale center for kulturel og erhvervs-mæssig formidling af byggeri og byudvikling.

EXPO 2010

Medvirke til at kvalificere det danske bidrag på verdens-

udstilling EXPO 2010 i Shanghai i forhold til den danske pavillons bygningsmæssige og arkitektoniske udformning, relateret til verdensudstillingens tema "Better City – Better Life".

Renovering 2010

I samarbejde med Grundejernes Investeringsfond at øge udviklingsindsatsen på renoveringsområdet.

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2010 bevilget 966 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer.

Tilgangen af nye projekter og bevillinger er fordelt på følgende filantropiske projekttyper:

Flagskibe	Antal nye projekter	Ny- og mer-bevillinger mio. kr.	Samlet projektsum mio. kr.
Uddelinger	4	467	1.058
Filantropiske investeringer	1	70	184
Flagskibe i alt	5	537	1.242
Almindelige projekter			
Uddelinger	162	325	877
Filantropiske investeringer	7	104	104
Almindelige i alt	169	429	981
I alt tilgang	174	966	2.223

De bevilgede projekter bliver til på basis af enten udefrakommende ansøgninger eller interne proaktive initiativer, hvor sidstnævnte typisk udvikles i samarbejde eller partnerskab med eksterne parter som for eksempel forskningsinstitutioner, statslige styrelser eller kommuner.

De nye og offentliggjorte flagskibsprojekter, der er bevilget i 2010, er:

- Det gode boligliv i almene boligområder, kampagne
- Fra gade til by – omdannelse af Thomas B. Thriges gade i Odense
- Fremtidens forstæder, kampagne
- Innovationsaktiviteter i byggeriet

Af nye og offentliggjorte større vedtagne almindelige projekter i 2010 kan nævnes:

- Faaborg – Nyt havnebad med tilhørende landfaciliteter
- Helsingør ferieby
- Tilgængelighed i historiske bykerner

Samlede bevillinger pr. år fordelt på uddelinger og investeringer – mio. kr.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Uddelinger	792	438	510	1.138	1.253	665	475	297	306	250
Filantropiske investeringer:										
Uddelingsselement	111	7	581	207	856	247	165	38	4	113
Investeringsselement	63	-2	772	496	1.298	198	-15	207	9	136
Bevillinger	966	443	1.863	1.841	3.407	1.110	625	542	319	499

- Øhavets Restaureringscenter, Ærø
- Handicaporganisationernes Hus
- Genskabe kontakten mellem Skovshoved by, kysten og havnen.

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter henvises til Realdanias hjemmeside www.realdania.dk.

Særlige indsatsområder

Realdania har i 2010 haft særligt fokus på støtte og initiering af projekter inden for følgende tre indsatsområder i relation til det byggede miljø:

- Sundhed og social bæredygtighed
- Miljø og ressourcemæssig bæredygtighed
- Forstaden

Som eksempler på projekter inden for de særlige indsatsområder kan nævnes Skatecity i Haderslev, Øhavets Restaureringscenter Ærø, Sundhedscall – Bevægelse i lokalområdet, Danske Veteranhjem, Helsingør Ferieby, Faaborg – Nyt havnebad med tilhørende landfaciliteter, Kvarterhuset i Sydhavnen, Det gode boligliv i almene boligområder, klimaprojekt i Langkærparken i Tilst, kampagne om Fremtidens forstæder og Ringbyen – en vision for byerne langs Ring 3.

Endvidere har Realdanias tre datterselskaber i 2010 gennemført en række aktiviteter med fokus på miljø og ressourcemæssig bæredygtighed:

- Bolius giver via ny webportal gode råd til boligejerne om energirigtig renovering.
- Realdania By arbejder løbende med implementering af bæredygtige principper i deres byudviklingsprojekter.
- Realdania Byg har gennemført seminarer og udstillinger med udgangspunkt i projektet Energiparcel i Tilst.

Udvikling i bevillinger

Realdanias samlede bevillinger, fordelt på uddelinger og filantropiske investeringer, har siden 2001 udviklet sig på følgende måde:

Årets afsluttede projekter

For Realdania er et projekt afsluttet, når det er gennemført, der foreligger et regnskab, og bevillingsbeløb er endeligt udbetalt. Som led i afslutning af et flagskibsprojekt gennemføres en evaluering med sigte på erfaringsopsamling og kvalificering af fremtidige projekter.

I 2010 er afsluttet 2 flagskibsprojekter: "Plan 09" og "Spinderierne i Vejle". Herudover er forskningscentre "Center for byrumsforskning" og "Center for bolig og velfærd", efter godt 5 års arbejde, planmæssigt indlejret på henholdsvis Kunstakademiets Arkitektskole og Aalborg Universitet, Statens Byggeforsknings Institut. Begge forskningscentre er projekter i flagskibsprojektet "Realdania Forskning". Der er herudover afsluttet 128 almindelige projekter, hvoraf nogle er relativt store projekter, som har været flere år undervejs. Eksempler herpå er byggeriet af Heart – Kunstens Hus i Herning samt køb og restaurering af Thisted Gl. Rådhus.

Ansøgninger og projektinitiering

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

- Uopfordrede konkrete ansøgninger.
- Ansøgninger eller idéforslag i forbindelse med konkrete kampagner og tilsvarende.
- Henvendelser og forespørgsler pr. brev, mail eller telefon.

Der er i 2010 modtaget 583 konkrete ansøgninger, hvilket er på niveau med antallet de forudgående år.

Udviklingen i antallet af modtagne ansøgninger er følgende:

2010	2009	2008	2007	2006
583	520	519	631	497

Antallet af ansøgninger og idéforslag i forbindelse med kampagner, der er udmeldt i 2010, samt ansøgninger, kanaliseret til de af Realdania etablerede videntcentre og gennemførte vidensprojekter, er opgjort til ca. 120 i 2010. Det drejer sig om følgende projekter/initiativer: Realdania Forskning, Fremtidens Herregård og Sundhedscall – en god omvej.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.v. skønnes til min. 500 i 2010. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at vi på Realdanias hjemmeside lægger op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte os om projektidéer.

Der er i 2010 færdigbehandlet 606 ansøgninger, fordelt med 178 bevillinger, 344 afslag og 84 henlagte sager.

Realdania agerer også proaktivt ved selv at tage initiativ til nye projekter inden for den filantropiske strategi.

INVESTERING

Mio. kr.	2010	2009
Afkast af investeringsaktiver	3.645	6.578
Andet afkast	5	0
Resultat før driftsudgifter	3.650	6.578
Driftsudgifter, Realdania	-40	-41
Resultat før skat	3.610	6.537

De finansielle markeder

Året 2010 var præget af positiv økonomisk vækst. Væksten var anført af Emerging Markets, hvor væksten var meget høj, mens væksten i de udviklede økonomier har været mere moderat. Vækst i Emerging Markets forventes også i de kommende år at være høj med lande som Kina, Indien og Brasilien i front. Væksten i en række af de udviklede lande forventes i de kommende år at være positiv, men specielt i Europa og Japan forventes væksten på et lavere niveau end i årene før finanskrisen.

I løbet af foråret opstod der uro på de finansielle markeder. Uroen skyldtes, at der opstod tvivl om en række europæiske landes evne til at finansiere statsgælden. Der var specielt fokus på de såkaldte PIIGS lande (Portugal, Italien, Irland, Grækenland og Spanien). Uroen ramte først Grækenland og førte til et rentespænd i statsrenten på 9,7% i forhold til Tyskland. EU måtte sammen med IMF træde til med en stor hjælpepakke på 110 mia. Euro. Senere på året kom også Irland under pres, og igen måtte EU træde til med en finansiel hjælpepakke. Uroen fik en lang række europæiske lande til at iværksætte store offentlige besparelser. I 2. halvår betød en række svage økonomiske nøgletal, at der blev skabt frygt for et tilbageslag i den globale vækst, men denne frygt blev mindre i slutningen af året. Råvarepriserne er i løbet af året steget betydeligt. Dette skaber frygt for en øget inflation specielt i Asien og i de øvrige Emerging Markets lande. Den amerikanske centralbank FED og den europæiske centralbank ECB holdt i 2010 de ledende renter uændret. Dette betyder, at renten stadig er historisk lav.

Finanskrisen 2007-2009 fik virksomhederne til at skære ned og effektivisere alle led i organisationen. Dette førte i 2010 til en lang række stærke regnskaber. De stærke regnskaber, den stadig lave rente og den positive økonomiske vækst har medført, at aktiemarkederne udviklede sig positivt i 2010. MSCI World steg i 2010 med 20,9%. De oven for nævnte faktorer har også betydet, at rentespændet mellem statsobligationer og obligationer med en højere kreditrisiko ligesom i 2009 er blevet indsnævret.

Investeringsaktiverne

Realdania har i 2010 vedtaget en ny investeringsstrategi. Den nye investeringsstrategi gør det fremover muligt at investere i alle finansielle produkter.

Realdanias samlede kommercielle investeringsaktiver var pr. 31. december 2010 på 23,4 mia. kr.

Investeringsaktiverne gav i 2010 et samlet afkast på 3,6 mia. kr., svarende til 18,2%.

Allokering af investeringsaktiverne

Investeringsaktiverne er fordelt på 4 hovedaktivklasser: Renteprodukter, Fast Ejendom, Aktier og Alternative produkter. Der har i 2010 ikke været investeret i alternative produkter.

Investeringsaktivernes fordeling på aktivklasser er følgende:

Renteprodukter	26,0%
Obligationer Investment Grade	20,1%
Obligationer Non-Investment Grade	5,9%
Fast ejendom	6,7%
Aktier	67,3%
Børsnoterede Aktier	19,1%
Private Equity	5,1%
Danske Bank	43,1%
Investeringer i alt	100,0%

Investment Grade obligationer består af obligationsporteføljer, som overvejende består af obligationer med en rating fra BBB til AAA (S&P) eller Baa til Aaa (Moody's).

Non-Investment Grade obligationer består af obligationsporteføljer, som overvejende har en rating, som er lavere end BBB (S&P) eller Baa (Moody's).

Som led i den taktiske allokering er der i 2010 foretaget en række porteføljeomlægninger. Der er i 2010 etableret i alt 10 nye porteføljer, mens en eksisterende portefølje er nedlagt. Dette betyder, at investeringsaktiverne ved udgangen af 2010 er placeret i 46 porteføljer, hvilket er 9 porteføljer flere end i 2009.

Ultimo 2010 er der 9 porteføljer med renteprodukter, (2009: 9), 10 Fast Ejendom porteføljer (2009: 7), og 27 aktieporteføljer (2009: 21). Af de 27 aktieporteføljer er 11 Børsnoterede Aktier (2009: 9), 15 Private Equity porteføljer (2009: 10) samt en portefølje af Danske Bank aktier.

Afkast

Værdi og afkast af investeringsaktiverne porteføljer er sammensat således:

Aktivklasser	Beholdningens værdi pr. 31/12 2010 mio. kr.	Afkast 2010 mio. kr.	Afkast 2010 %	Afkast 2009 mio. kr.	Afkast 2009 %
Renteprodukter	6.080	466	7,7	594	10,6
Obligationer Investment Grade	4.708	281	5,8	356	6,9
Obligationer Non-Investment Grade	1.372	185	15,9	238	50,1
Fast Ejendom	1.571	94	6,9	-249	-15,5
Aktier	15.710	3.085	24,5	6.233	86,0
Børsnoterede Aktier	4.447	908	26,4	913	37,9
Private Equity	1.199	418	49,0	-278	-27,8
Danske Bank	10.064	1.759	21,2	5.598	143,4
Investeringer i alt	23.361	3.645	18,2	6.578	45,5

Renteprodukter har givet et afkast på i alt 466 mio. kr. svarende til et afkast på 7,7%. Heraf har Obligationer Investment Grade og Non-Investment Grade givet et afkast på henholdsvis 281 mio. kr. og 185 mio. kr., svarende til et afkast på henholdsvis 5,8% og 15,9%. Alle porteføljer har haft et positivt afkast.

Fast Ejendom har givet et overskud på 94 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på 6,9%.

Aktier har givet et afkast på i alt 3.085 mio. kr., svarende til 24,5%. Børsnoterede Aktier har i 2010 givet et afkast på 908 mio. kr., svarende til 26,4%. Private Equity har givet et afkast på 418 mio. kr., svarende til 49,0%. Danske Bank aktien gav i 2010 et afkast på 1.759 mio. kr., svarende til 21,2%.

Udviklingen i investeringsaktiverne 2006 til 2010

Fra primo 2006 til ultimo 2010 er investeringsaktiverne faldet fra 31,0 mia. kr. til 23,4 mia. kr.

Til finansiering af uddelinger, filantropiske investeringer, omkostninger og skat, er investeringsaktiverne i perioden blevet reduceret med 6,6 mia. kr.

	2010	2009	2008	2007	2006
Investeringsaktiver					
mio. kr.	23.361	20.222	14.963	30.422	34.217
Samlet afkast mio. kr.	3.645	6.578	-13.703	-2.613	4.448
Afkast i %	18,2%	45,5%	-45,6%	-7,8%	14,6%

Udviklingen i allokeringen af investeringsaktiverne 2006-2010

Den procentvise fordeling af investeringsaktiverne på aktivklasser har i perioden udviklet sig således:

Aktivklasser, andel af investeringsaktiver	2010 %	2009 %	2008 %	2007 %	2006 %
Renteprodukter	26,0	30,4	41,1	25,3	21,1
Obligationer Investment grade	20,1	25,0	39,4	24,1	18,9
Obligationer Non-Investment grade	5,9	5,4	1,7	1,2	2,2
Fast Ejendom	6,7	6,2	9,4	4,2	2,6
Aktier	67,3	63,4	49,5	70,5	76,3
Børsnoterede Aktier	19,1	18,2	15,0	13,5	13,8
Private Equity	5,1	4,1	5,8	2,8	1,8
Danske Bank	43,1	41,1	28,7	54,2	60,7
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Enkelte obligationsporteføljer indeholder både Investment Grade og Non-Investment Grade obligationer. Disse portefølgers placering i henholdsvis Investment Grade og Non-Investment Grade er bestemt ud fra, om der er en overvægt af enten Investment Grade obligationer eller Non-Investment Grade obligationer i porteføljen det pågældende år.

Som et led i den taktiske allokering er antallet af porteføljer i årene 2006 - 2010 blevet udvidet fra 20 til 46. Der er i perioden oprettet i alt 35 nye porteføljer, mens der er nedlagt 9. Herudover er en række eksisterende porteføljer i perioden enten blevet forøget eller formindsket.

Udviklingen i afkastet 2006 til 2010

Aktivklasser	2010 %	2009 %	2008 %	2007 %	2006 %	Gns %
Afkast i %	7,7	10,6	3,9	2,7	3,3	5,1
Obligationer Inv. Grade	5,8	6,9	5,5	3,1	2,9	4,6
Obligationer Non-Inv. Grade	15,9	50,1	-29,3	-2,1	17,8	8,4
Fast ejendom	6,9	-15,5	-33,5	20,2	27,7	-4,0
Aktier	24,5	86,0	-65,1	-12,3	18,3	-3,3
Børsnoterede Aktier	26,4	37,9	-37,6	11,7	16,3	9,1
Private Equity	49,0	-27,8	-51,4	-0,5	5,1	-8,1
Danske Bank	21,2	143,4	-72,4	-17,4	18,9	-6,4
I alt	18,2	45,5	-45,6	-7,8	14,6	-1,1

Enkelte obligationsporteføljer indeholder både obligationer Investment Grade og Non-Investment Grade. Disse portefølgers placering i henholdsvis Investment Grade og Non-Investment Grade er bestemt ud fra, om der er en overvægt af enten Investment Grade obligationer eller Non-Investment Grade obligationer i porteføljen det pågældende år.

Renteprodukter har haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden 2006 - 2010 på 5,1%. Det gennemsnitlige årlige afkast af Fast Ejendom har været på -4,0%. Aktier har i perioden 2006 - 2010 haft et gennemsnitligt årligt afkast på -3,3. Danske Bank aktieporteføljen har haft et gennemsnitligt årligt afkast på -6,4% i perioden 2006 til 2010.

Ved overdragelsen af RealDanmark A/S til Danske Bank i oktober 2000 modtog Realdania 19,5% af aktiekapitalen i Danske Bank. Denne andel er siden nedbragt og udgør nu 10,1%. Danske Bank har i denne periode givet et gennemsnitligt årligt afkast på 32,8%.

Markedsrisiko

Realdania benytter flere modeller til at vurdere investeringsrisikoen. Investeringsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af eksempelvis aktiekursændringer, rentestigninger, valutakursændringer og fald i ejendomspriser.

Realdania bruger konceptet Value-at-Risk ("VaR") til at kvantificere investeringsaktivernes risiko. Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen. Den samlede markedsrisiko var på 6,8 mia. kr. pr. 31. december 2010 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procent sandsynlighed ikke vil overstige 6,8 mia. kr.

For at få et mere nuanceret billede af risikoen anvender Realdania udover VaR modellen også stresstests og Monte Carlo simuleringer på investeringsaktiverne. En stresstest giver et billede af, hvilken indvirkning forskellige historiske finansielle kriser kan have på afkastet af den aktuelle aktivsammensætning. Monte Carlo simulation er en metode, som ud fra afkast og volatilitet beregner udfaldsrummet for investeringsafkastet.

VIRKSOMHEDSSTYRING OG KOMMUNIKATION

Mio. kr.	2010	2009
Omkostninger til repræsentantskab	-3	-3
Valgaktiviteter m.v.	-5	-4
Resultat før driftsudgifter	-8	-7
Driftsudgifter, Realdania	-24	-25
Resultat før skat	-32	-32

Virksomhedsstyring

Realdanias ledelsesstruktur er opbygget på en sådan måde, at der sikres maksimal sikkerhed i styringen af virksomhedens aktiviteter, og at lovgivningens krav iagttages.

Lovgivningsmæssigt er der tre paragraffer i lov om finansiel virksomhed (LFV), der regulerer Realdanias virksomhed. Det drejer sig om §§ 215, 218 og 219. Realdania er skattepligtig efter selskabsskatteoven.

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

Ledelsesstruktur

Ledelsesstrukturen 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 den overordnede virksomhedsstyring arbejder bestyrelsen og direktionen løbende med relevante standarder for god selskabsledelse. Bestyrelsen og direktionen har konkluderet, at aktiviteterne i Realdania i alle væsentlige henseender drives i overensstemmelse med Fondsbørsens seneste anbefalinger om god selskabsledelse, jf. www.realdania.dk. De væsentligste undtagelser vedrører Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati.

Gennem medlemsskabet af European Foundation Center (EFC) har Realdania tilsluttet sig deres principper for god fondspraksis. Realdania har også tilsluttet sig principperne for god fondspraksis, udarbejdet af Danske fonde & fondspraksis, jfr www.danskefonde.info.

Medlemmer

Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania, enten personligt eller som en juridisk person.

Der var i alt 170.581 medlemmer pr. 31. december 2010, fordelt med 163.058 personlige medlemmer og 7.523 virksomhedsmedlemmer. I 2010 kunne der igen konstateres en stigende interesse for valg møderne. Medlemmerne valgte 26 medlemmer til repræsentantskabet. Det skete ved valg i 1 faglig og 3 geografiske valggrupper. 14 medlemmer blev genvalgt og 12 blev nyvalgt: 7 blev valgt i Valggruppen for Byudvikling efter fredsvalg, 7 blev valgt i København (Område 1) efter fredsvalg, 4 blev valgt i Trekantsområdet (Område 5) efter valg handling og 8 blev valgt i Nordsjælland (Område 9) efter valg handling.

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed.

Medlemmerne vælger repræsentantskabet, som består af 109 medlemmer. Det sker via valg i 10 geografiske valg områder og 6 faglige valg områder. Valgperioden er fire år, og aldersgrænsen er 67 år.

Repræsentantskabets primære opgave er at godkende årsrapport og tage stilling til eksempelvis vedtægtsændringer, vælge bestyrelse og revision, samt føre kontrol og tilsyn med, at bestyrelse og direktion yder deres bedste i realiseringen af Realdanias grundlag og strategier.

Oversigt over repræsentantskabets medlemmer gældende fra 1. januar 2011 fremgår af www.realdania.dk.

Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af Realdania.

Bestyrelsen består af 11 medlemmer, der vælges på følgende måde:

Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere tre medlemmer, der skal besidde særlig sagkundskab inden for investering, det byggede miljø eller andre områder, der skønnes at komme Realdania til gode. Disse medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er fire år, og aldersgrænsen er 67 år.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2010 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: CEO og partner Per Feldthaus, København, som sagkyndigt medlem, direktør Lone Færch, Holstebro og adm. direktør Jesper Nygård, Birkerød. Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Jesper Nygård som formand og Carsten With Thygesen som næstformand.

Der blev i 2010 afholdt 8 bestyrelsesmøder inkl. et strategiseminar.

Bestyrelsens arbejde er reguleret i en forretningsorden, hvis hovedindhold er refereret på www.realdania.dk.

Direktion

Direktionen er ansat af bestyrelsen og varetager den daglige ledelse af Realdania.

Direktionens arbejde er reguleret i vedtægterne, forretningsordenen for bestyrelsen og i en instruks, hvis hovedindhold er refereret på www.realdania.dk.

Ledelsesafklønning

Bestyrelsesmedlemmerne aflønnes med et fast honorar på 225.000 kr. årligt og modtager ikke variabelt honorar. Næstformanden modtager dobbelt honorar og formanden modtager tredobbelt honorar. Den samlede årlige udgift til bestyrelseshonorarer androg 3,2 mio. kr. i 2010.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn og pension. Individuelle honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af årsrapportens note 4 samt på www.realdania.dk.

Debataktiviteter

Formidling og debat er hjørnesteenene i Realdania Debats aktiviteter. Her mødes medlemmer med særlig interesse for det byggede miljø for at netværke, udveksle idéer og diskutere aktuelle temaer. Det kan være bæredygtig byudvikling, boligkvalitet, domicilbyggeri eller udvikling i det åbne land. Aktiviteterne er organiseret i seks grupper med fokus på forskellige ejendomsstyper: Almen Bolig, Byudvikling, Ejerbolig, Erhverv, Landbrug og Privat Boligudlejning.

Realdania Debat har nu sin egen hjemmeside: www.realdaniadebat.dk. Den dokumenterer løbende resultaterne af debataktiviteterne med nyheder, viden og baggrundsartikler. Hjemmesiden er åben for alle.

Kommunikation

Realdania lægger vægt på at have et godt omdømme og at optræde imødekomende, tilgængeligt og troværdigt. Kommunikationen er tilrettelagt ud fra et ønske om at arbejde langsigtet og fokuseret med det formål at informere omverdenen om Realdanias aktiviteter.

Realdanias kommunikation skal sikre et bredt kendskab til Realdania og Realdanias aktiviteter. Til dette formål benytter Realdania sig af forskellige kommunikationskanaler og kommunikationsaktiviteter.

I 2010 blev der udsendt 160 pressemeddelelser, Årsrapport 2009, Årsmagasin 2010 samt forskellige trykte publikationer. Endvidere deltog Realdania i den offentlige debat gennem deltagelse i radio- og tv-programmer, debatindlæg i trykte medier samt møde- og konferenceoplæg.

Generelt er Realdanias mediedækning meget høj. Hovedvægten ligger på omtaler af filantropiske aktiviteter. Sammenlignet med 2009 var mediedækningen i 2010 voksende.

Trafikken på Realdanias hjemmeside har været stigende i 2010 sammenlignet med 2009.

I øvrigt henvises til www.realdania.dk.

RISICI

Realdania er eksponeret over for følgende hovedtyper af risici:

- Finansielle risici
- Omdømme risici
- Operationelle risici
- Politiske risici.

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

Realdanias væsentligste finansielle risiko er markedsrisikoen for de kommercielle investeringsaktiver. Rammerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling på finansielle produkter. Der henvises i øvrigt til afsnittet "Markedsrisiko" under hovedafsnittet "Investering".

Realdanias væsentligste omdømmerisiko er svigt i ledelsen af Realdanias investeringsportefølje eller filantropiske projektportefølje. Det drejer sig bl.a. om styring af kvalitet, tid, økonomi m.v. i de filantropiske projekter.

Realdanias væsentligste operationelle risici vedrører dels risikoen for tab som følge af fejl og svig i forbindelse med effektivering af betalinger og dokumenthåndtering m.v. og dels risikoen for tab som følge af fejl i projektstyringen.

Realdanias væsentligste politiske risici er lovindgreb, der påvirker Realdanias virke- og aktivitetsfelt.

Det er bestyrelsens opgave at påse, at direktionen har etableret effektive procedurer til identifikation, overvåg-

ning og rapportering af risici og betryggende interne kontrolprocedurer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Ledelsen foretager regelmæssig vurdering og tilpasning af de interne kontrol- og risikostyringssystemer, 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, ud over at sikre passende kvalifikationer i bemanningen af økonomifunktionen, at procedurerne for regnskabsaflæggelsen er betryggende og hensigtsmæssige, herunder 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 på fuldstændig vis 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.

Der er endvidere etableret en proces med periodevis rapportering inklusiv afvigelsesrapporter for såvel de enkelte funktioner som for Realdania som helhed. Den interne ledelsesrapportering udarbejdes efter samme principper som den eksterne rapportering. Rapporteringen gennemgås af direktionen og danner grundlag for udarbejdelsen af regnskaber til bestyrelse, repræsentantskab og omverdenen.

SAMFUNDSANSVAR

Realdania driver filantropisk virksomhed på basis af sin investeringsvirksomhed. Missionen er at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Realdania er en virksomhed, men vores primære virke er ikke kommercielt. Realdania vil på denne præmis arbejde med samfundsansvar, der er i overensstemmelse med vores værdier, og som er med til at skabe værdi for Realdania og for samfundet. Realdania sætter det største aftryk for samfundsansvar gennem den filantropiske praksis. Realdania arbejder med social ansvarlighed og samfundsbevidsthed gennem de filantropiske aktiviteter. Her har Realdania særlig fokus på social- og sundhedsmæssig bæredygtighed samt miljø- og ressourcemæssig bæredygtighed.

Desuden har vi gennem medlemskabet af og engagementet i European Foundation Center (EFC) tilsluttet os EFC's principper for god fondspraksis. Vi er aktive gennem fondsnetværket 'Danske fonde og fondspraksis' – herunder i arbejdet med formuleringen af og tilslutningen til de syv principper for god fondspraksis.

Realdania har tilsluttet sig FN Global Compact som en "Civil Society Organization" (CSO). Det drejer sig om "Principles for Social Investments" (PSI), som særskilt retter sig mod filantropisk virksomhed. Realdania vil i 2011 arbejde med at implementere disse principper i praksis.

REGNSKAB 2010

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Realdania for modervirksomheden og koncernen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de foretagne skøn for forsvarlige, således at årsrapporten for modervirksomheden og koncernen giver et retvisende billede af Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr.

31. december 2010 samt af resultatet af Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010. Endvidere er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i Realdanias aktiviteter og økonomiske forhold for modervirksomheden og koncernen samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og Realdania kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 4. marts 2011

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Bestyrelse

Jesper Nygård
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Anker Boye

Michael Brockenhuus-Schack

Per Feldthaus

Lone Færch

Jørgen Mejlgård

Niels Roth

Majken Schultz

Lone Sejersen

Jørgen Zartow

REVISIONSPÅTEGNING

De uafhængige revisorers påtegning

Til repræsentantskabet i Realdania

Påtegning på årsrapporten for modervirksomheden og koncernen

Vi har revideret årsrapporten for Realdania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for modervirksomheden og koncernen. Årsrapporten aflægges efter bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Ledelsens ansvar for årsrapporten for modervirksomheden og koncernen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport for modervirksomheden og koncernen, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport for modervirksomheden og koncernen, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion for modervirksomheden og koncernen om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og

udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten for modervirksomheden og koncernen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten for modervirksomheden og koncernen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten for modervirksomheden og koncernen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport for modervirksomheden og koncernen, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af den interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten for modervirksomheden og koncernen.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for virksomheden og koncernen giver et retvisende billede af Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

København, den 4. marts 2011

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Realdania for modervirksomheden og koncernen er aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmægler-selskaber m.fl. (regnskabsbekendtgørelsen) inkl. de af Finanstilsynet godkendte tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Årsrapporten er tilpasset Realdanias særlige forhold, idet enkelte regnskabsposter og subtotaler i resultatopgørelsen fraviger skemakravet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Udarbejdelsen af årsrapporten forudsætter, at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger omkring fremtidige forhold, der har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. De områder, hvor skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på regnskabet, er:

- Værdiansættelse af unoterede værdipapirer.
- Værdiansættelse af investerings- og projektejendomme, herunder jordarealer.

Realdania foretager investeringer i unoterede Private Equity- og ejendomsfonde, investeringsejendomme og projektejendomme. For denne type investeringer, hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata, er værdiansættelsen naturligt påvirket af skøn.

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

Realdanias formål er at støtte almennyttige og almenvælgende formål, primært inden for det byggede miljø og bredt i Danmark – samt i særlige tilfælde i udlandet. Uddelinger er i årsrapporten omkostningsført i resultatopgørelsen, idet vedtægterne bemyndiger bestyrelsen til at træffe beslutning om anvendelse af midler i overensstemmelse med Realdanias formål. Direktionen træffer tillige beslutninger om anvendelse af midler efter rammer og retningslinier, godkendt af bestyrelsen.

I Realdanias egenkapital indgår en basiskapital, som er den bundne kapital. Endvidere indgår et element af realværdisikring. Realdanias repræsentantskab tager stilling til størrelsen af realværdisikringen en gang hvert år ved godkendelse af årsrapporten.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Realdania (modervirksomheden) og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Kontrol opnås ved, at modervirksomheden enten direkte eller indirekte ejer mere end 50 procent af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af modervirksomhedens og dens tilknyttede virksomheders regnskaber, opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der elimineres for interne transaktioner, mellemværender samt avancer og tab ved handel mellem koncernvirksomheder.

Resultat af ophørende aktiviteter

Ophørende aktiviteter omfatter de dele af koncernens aktiviteter, der operationelt og regnskabsmæssigt kan udskille sig fra den øvrige virksomhed, og hvor aktiviteterne enten er afhændet eller er udskilt som bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for ét år.

Resultatet af ophørende aktiviteter samt værdireguleringer af tilhørende aktiver og forpligtelser samt gevinst/tab ved salg præsenteres i en særskilt linje i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenslutninger

Købte virksomheder medtages fra erhvervelsestidspunktet. Solgte virksomheder medtages frem til overdragelsestidspunktet.

På erhvervelsestidspunktet indregnes købte virksomheders nettoaktiver, dvs. aktiver, herunder identificerbare immaterielle aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser til dagsværdi efter overtagelsesmetoden.

Hvor kostprisen inklusive direkte transaktionsomkostninger overstiger dagsværdien af nettoaktiverne i den overtagne virksomhed, indregnes det resterende positive forskelsbeløb som goodwill. Hvor dagsværdien af nettoaktiverne overstiger kostpris (negativ goodwill), indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Omregning af transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår mellem valutakursen på transaktionsdagen og afregningsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

På balancedagen omregnes monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår i forbindelse hermed, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Renteindtægter

Renteindtægter omfatter obligationsrenter, renter af indestående i kreditinstitutter samt rentegodtgørelse af acontoskat m.v.

Renteudgifter, gebyrer m.v.

Renteudgifter omfatter renteudgifter til kreditinstitutter samt rentefradrag af acontoskat m.v. Gebyrer m.v. omfatter direkte omkostninger i forbindelse med erhvervelse og administration af værdipapirbeholdning, herunder forvaltningsomkostninger vedr. aktie- og obligationsporteføljer.

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

I Realdanias resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede og tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af intern avance/tab samt tilbageførelse af uddelingsselementet fra filantropiske investeringsprojekter.

Resultat fra nyerehvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen fra anskaffelsestidspunktet. Udbytte af aktier m.v. i associerede og tilknyttede virksomheder modregnes i værdien af kapitalandelene.

Udbytte af aktier, Private Equity- og ejendomsfonde

Udbytte af aktier, Private Equity- og ejendomsfonde, der omfatter udbytte og lignende indtægter, indregnes på transaktionstidspunktet.

Kursreguleringer

Kursreguleringer på valutakonti, obligationer, aktier og afledte finansielle instrumenter omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab, herunder honorar til Asset Managers for Private Equity og ejendomsfonde. Afledte finansielle instrumenter anvendes til delvis afdækning af valutakursrisikoen på udenlandske obligationer. Endvidere indeholder kursreguleringer op- og nedskrivninger på investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter nettoomsætning i tilknyttede virksomheder, herunder indtægter fra salg af rådgivning, udlejning af investeringsejendomme, konference- og restaurationsvirksomhed.

Udgifter til personale og administration

Omfatter lønninger, vederlag, pension og øvrige sociale omkostninger m.v. til personale og ledelse samt administrationsudgifter, herunder husleje af lejede lokaler.

Af- og nedskrivning på immaterielle og øvrige materielle aktiver

Omfatter årets foretagne af- og nedskrivninger på indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og software samt andet inventar. Endvidere indeholder posten fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle og materielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men vurderes årligt ved regnskabsafslutning og nedskrives, hvis der konstateres værdiforringelse.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter vareforbrug og andre omkostninger vedr. nettoomsætning i tilknyttede virksomheder samt ejendomsomkostninger vedr. investeringsejendomme.

Uddelinger

Uddelinger udgiftsføres i resultatopgørelsen i det år, hvori Realdania påtager sig forpligtelsen over for tredjemand (den begunstigede).

Skat

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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning 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 direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterne direkte på egenkapitalen.

Realdania beskattes efter selskabsskatteloven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og almenvælgørende formål.

Balancen

Tilgodehavender hos kreditinstitutter

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Obligationer til dagsværdi

Børsnoterede obligationer indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien på balancedagen.

gen. Dagsværdien af udtrukne børsnoterede obligationer måles til nutidsværdien af obligationerne.

Aktier, Private Equity- og ejendomsfonde

Aktier, Private Equity- og ejendomsfondeinvesteringer indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien på balancedagen.

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder indregnes og måles til virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi, opgjort efter Realdanias regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab. I det omfang værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, opgjort efter Realdanias regnskabspraksis som følge af uddelingselementet fra filantropiske investeringsprojekter, afviger fra virksomhedens indre værdi, er dette forskelsbeløb hensat i balancen under "Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger".

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder henlægges under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Ved overtagelse af en virksomhed eller ved erhvervelse af en forretningsaktivitet indregnes og måles de overtagne aktiver og forpligtelser i den erhvervede virksomhed eller forretningsaktivitet til disses dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Ved tilknyttede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet i balancen som et aktiv under immaterielle aktiver.

Ved associerede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet som en del af værdien af den associerede virksomhed under kapitalandele.

Goodwill afskrives ikke, men vurderes årligt ved regnskabsafslutning og nedskrives, hvis der konstateres værdiforringelse.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) mellem anskaffelsesværdi og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af associerede og tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Immaterielle aktiver og øvrige materielle aktiver

Immaterielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger samt nedskrivninger.

Goodwill, som vedrører erhvervelsen af tilknyttede virksomheder, måles til kostpris og nedskrives over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Øvrige materielle aktiver består af indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og andet inventar. Øvrige materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter købsprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

De forventede brugstider er:

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under "Afskrivninger og nedskrivninger på immaterielle og øvrige materielle aktiver".

Kunstgenstande måles til den laveste værdi af kostprisen og skønnet markedsværdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Afskrivninger og nedskrivninger på immaterielle og øvrige materielle aktiver".

Domicilejendom

Domicilejendommen er en ejendom, som i væsentligt omfang anvendes i koncernens egen drift. Domicilejendommen måles på tidspunkt for første indregning til kostpris. Domicilejendommen måles efterfølgende til omvurderet værdi svarende til dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede af- og nedskrivninger. Omvurderinger foretages så hyppigt, 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 hvert 3. år.

Stigninger i den regnskabsmæssige værdi, som måtte opstå ved omvurdering af domicilejendommen, indregnes direkte i posten "opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen, med mindre stigningen modsvarer en værdinædgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af domicilejendommen, fratrækkes reserven for "Opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Omkostninger, som vurderes at tilføre ejendommen en generel værdiforøgelse, indregnes i den regnskabsmæssige værdi, når det er sandsynligt, at de vil medføre fremtidige økonomiske fordele og kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og beregnes systematisk over aktivets forventede brugstid. Afskrivninger beregnes af domicilejendommens omvurderede værdi med fradrag af den scrapværdi, som domicilejendommen forventes at kunne indbringe ved udgangen af brugstiden. Der afskrives ikke på grunden. 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 påløbne driftsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres af kon-

cernens egne vurderingsmænd ejendom for ejendom. Værdiansættelserne understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt, 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.

Investerings ejendomme under opførelse/ombygning

I bygge- og ombygningsfasen værdiansættes ejendommen til anskaffelsessum med tillæg af det pågældende års omkostninger/forbedringer. Såfremt ejendommen oppebærer væsentlige driftsindtægter i projektfasen, udgiftsføres de hertil knyttede driftsudgifter separat.

Der foretages løbende vurdering, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

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. Grunde måles til kostpris med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

På projekter, hvor det vurderes sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter, indregnes det forventede tab som en omkostning.

Aktuelle skatteaktiver og skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Andre aktiver

Andre aktiver omfatter handler under afvikling, positive

dagsværdier af afledte finansielle instrumenter samt øvrige aktiver. Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Øvrige aktiver omfatter tilgodehavender fra salg og igangværende arbejder. Tilgodehavender fra salg måles til kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejde måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på igangværende arbejder.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter tilgodehavende renter, afholdte omkostninger vedr. det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt løn, forsikringspræmier, abonnementer.

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger, indgår i balancen som gæld.

Andre passiver

Andre passiver omfatter skyldige omkostninger, skyldige renteudgifter på lån, der forfalder inden for 1 år, handler under afvikling, negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter samt øvrige passiver. Øvrige passiver omfatter øvrige skyldige beløb samt forudbetalt leje og deposita modtaget fra lejere.

Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds- metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter Basiskapital, Realværdisikring samt Andre reserver.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme fra kontant investeringsafkast, betalinger, køb og salg af aktiver samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Kontant investeringsafkast

Kontant investeringsafkast omfatter årets pengestrømme fra renter, udbytter og realiserede kursavancer på obligationer, aktier m.v.

Betalinger

Betalinger omfatter årets betalte udgifter til personale og administration, betalte skatter og udbetalte uddelinger.

Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver

Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver omfatter pengestrømme fra køb af aktiver samt pengestrømme fra salg af aktiver fratrukket realiserede kursreguleringer, der indgår under Kontant investeringsafkast.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.



RESULTATOPGØRELSE

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
255,0	155,4	1 Renteindtægter	164,6	281,8
-9,7	-41,3	Renteudgifter, gebyrer m.v.	-15,4	-39,0
-130,9	71,7	2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-
-30,3	7,1	2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4,7	-31,7
78,5	323,1	Udbytte af aktier m.v.	323,1	78,5
6.326,8	3.110,3	3 Kursreguleringer	3.109,5	6.225,0
6.489,4	3.626,3	Resultat før driftsudgifter og uddelinger	3.586,5	6.514,6
0,0	0,0	Andre driftsindtægter	419,0	306,3
-107,0	-101,6	4 Udgifter til personale og administration	-195,7	-203,7
-3,3	-5,9	12 Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	-8,5	-6,5
0,0	0,0	Andre driftsudgifter	-262,3	-237,3
6.379,1	3.518,8	Resultat før uddelinger og skat	3.539,0	6.373,4
-444,5	-903,4	5 Uddelinger	-903,4	-444,5
5.934,6	2.615,4	Resultat før skat	2.635,6	5.928,9
6,1	-357,6	6 Skat	-378,7	10,9
5.940,7	2.257,8	Årets resultat	2.256,9	5.939,8
5.940,7	2.257,8	Årets resultat foreslås fordelt således:		
-	-	Andre reserver	2.257,8	5.940,7
-	-	Minoritetsinteressers andel af resultat	-0,9	-0,9
5.940,7	2.257,8	Disponeret i alt	2.256,9	5.939,8

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
		AKTIVER		
157,4	68,8	7 Tilgodehavender hos kreditinstitutter	539,9	1.010,1
4.274,4	3.794,4	8 Obligationer til dagsværdi	3.794,4	4.274,4
14.984,1	18.565,3	9 Aktier m.v.	18.565,3	14.984,1
972,4	963,5	10 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.102,4	1.101,2
1.480,0	1.477,4	11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-
24,5	24,4	12 Immaterielle og øvrige materielle aktiver	40,4	41,5
0,0	0,0	13 Domicilejendom	300,9	301,4
0,0	0,0	14 Investeringsejendomme	957,6	877,4
0,0	0,0	Projektejendomme	570,7	735,2
351,0	347,9	15 Andre aktiver	520,1	596,1
81,7	-1,6	Udskudt skat	24,8	179,9
44,3	31,2	Periodeafgrænsningsposter	44,4	49,5
22.369,8	25.271,3	AKTIVER I ALT	26.460,9	24.150,8
		PASSIVER		
		Gæld		
3.196,6	3.536,4	16 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	4.897,4	4.598,8
-37,2	117,3	17 Aktuel skattegæld	27,1	-39,5
254,2	403,6	18 Andre passiver	205,1	522,9
3.413,6	4.057,3	Gæld i alt	5.129,6	5.082,2
		Egenkapital		
10.491,0	10.491,0	Basiskapital	10.491,0	10.491,0
8.465,2	10.723,0	Andre reserver	10.723,0	8.465,2
-	-	Minoritetsinteresser	117,3	112,4
18.956,2	21.214,0	Egenkapital i alt	21.331,3	19.068,6
22.369,8	25.271,3	PASSIVER I ALT	26.460,9	24.150,8

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

20 Nærtstående parter

21 Afledte finansielle instrumenter

EGENKAPITALOPGØRELSE

mio. kr.	Basiskapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2008	10.491,0	2.524,5	13.015,5		13.015,5
Kapitaltilførsel				113,3	113,3
Årets resultat		5.940,7	5.940,7	-0,9	5.939,8
Egenkapital pr. 31.12.2009	10.491,0	8.465,2	18.956,2	112,4	19.068,6
Kapitaltilførsel				5,8	5,8
Årets resultat		2.257,8	2.257,8	-0,9	2.256,9
Egenkapital pr. 31.12.2010	10.491,0	10.723,0	21.214,0	117,3	21.331,3

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
296,3	149,8	Renteindtægter	157,7	267,0
344,4	369,0	Aktieudbytter	339,0	94,4
1.281,2	43,2	Realiserede kursgevinster på obligationer, aktier m.v.	43,2	1.281,7
1.921,9	562,0	Kontant investeringsafkast	539,9	1.643,1
-88,2	-103,7	Udbetalinger til personale og administration	-200,1	-202,5
0,0	0,0	Nettobetalingen til øvrig drift	199,0	-149,0
-254,9	-114,9	Betalt skat	-151,9	-118,0
-568,7	-521,3	Udbetalte uddelinger	-606,8	-669,6
-911,8	-739,9	Betalinger	-759,8	-1.139,1
1.010,1	-177,9	Kontant resultat	-219,9	504,0
-313,1	95,1	Køb og salg af værdipapirer	-189,5	207,2
-13,1	-5,8	Køb og salg af øvrige aktiver	-60,8	-136,6
-326,2	89,3	Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver	-250,3	70,6
683,9	-88,6	Årets pengestrøm	-470,2	574,6
-526,5	157,4	Likvider primo	1.010,1	435,5
157,4	68,8	Likvider ultimo	539,9	1.010,1

NOTER

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
1 Renteindtægter				
176,5	105,3	Danske realkreditobligationer	105,3	176,5
10,1	14,6	Danske statsobligationer	14,6	10,1
44,6	28,9	Udenlandske obligationer	28,9	44,6
17,3	1,4	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	7,8	40,7
6,5	5,2	Øvrige renteindtægter	8,0	9,9
255,0	155,4	I alt	164,6	281,8
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
-137,4	27,4	Resultat efter skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder (jf. note 11)	-	-
6,5	44,3	Uddelingselementet fra filantropiske investeringsprojekter (jf. note 16)	-	-
-130,9	71,7	Resultat i tilknyttede virksomheder	-	-
-30,3	7,1	Resultat efter skat af kapitalandele i associerede virksomheder (jf. note 10)	4,7	-31,7
-161,2	78,8	I alt	4,7	-31,7
3 Kursreguleringer				
Obligationer:				
56,0	2,8	Danske realkreditobligationer	2,8	56,0
9,8	-3,5	Danske statsobligationer	-3,5	9,8
2,5	113,7	Udenlandske statsobligationer	113,7	2,5
Aktier:				
6.710,9	2.959,0	Aktier noterede m.v.	2.959,0	6.710,9
-456,6	193,2	Aktier unoterede, herunder Private Equity og ejendomsfonde	193,2	-456,6
130,9	-218,4	Valuta	-218,4	130,9
0,0	0,0	Værdiregulering på ejendomme	-0,8	-101,8
-126,7	63,5	Valutaterminskontrakter	63,5	-126,7
6.326,8	3.110,3	I alt	3.109,5	6.225,0

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
		4 Udgifter til personale og administration		
-47,0	-50,3	Personaleudgifter	-124,8	-133,8
-60,0	-51,3	Administrationsudgifter	-70,9	-69,9
-107,0	-101,6	I alt	-195,7	-203,7
-40,5	-44,1	Løn, vederlag og honorar	-110,6	-118,4
-6,2	-5,9	Pension	-11,8	-13,2
-0,3	-0,3	Sociale udgifter	-2,4	-2,2
-47,0	-50,3	Personaleudgifter i alt	-124,8	-133,8
-28,8	-32,1	Medarbejdere	-98,6	-106,7
-6,6	-6,6	Direktion	-6,6	-6,6
-3,0	-3,2	Bestyrelse	-3,2	-3,0
-2,1	-2,2	Repræsentantskab	-2,2	-2,1
-40,5	-44,1	Løn, vederlag og honorar i alt	-110,6	-118,4
48	50	Det gennemsnitlige antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede ekskl. direktionen	206	226

NOTER

Realdania 2009 t. kr.	Realdania 2010 t. kr.	Note	Koncern 2010 t. kr.	Koncern 2009 t. kr.
		4 Udgifter til personale og administration (fortsat)		
-581	-675	Jesper Nygård	-675	-581
-225	-450	Carsten With Thygesen (indtrådt 2009)	-450	-225
-281	-	Jean Brahe (udtrådt 2009)	-	-281
-225	-225	Anker Boye	-225	-225
-225	-225	Michael Brockenhuus-Schack	-225	-225
-75	-	Niels Busk (udtrådt 2009)	-	-75
-38	-225	Per Feldthaus (indtrådt 2009)	-225	-38
-225	-225	Lone Færch	-225	-225
-225	-225	Jørgen Mejlgård	-225	-225
-225	-225	Niels Roth	-225	-225
-225	-225	Majken Schultz	-225	-225
-225	-225	Lone Sejersen	-225	-225
-225	-225	Jørgen Zartow	-225	-225
-3.000	-3.150	Bestyrelseshonorarer i alt	-3.150	-3.000
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
-4,2	-4,2	Vederlag Flemming Borreskov	-4,2	-4,2
-2,4	-2,4	Vederlag Hans Peter Svendler	-2,4	-2,4
-6,6	-6,6	Direktionsvederlag i alt	-6,6	-6,6

Direktionen vederlægges ikke på baggrund af værdipapirbaserede incitamentsordninger. I tilknytning til direktionens vederlæggelse indgår bilordning.

Pension

Der udbetales 25% af grundlønnen til en bidragsbaseret pensionsordning til direktionen.

Ved en direktørs egen opsigelse i perioden efter det fyldte 60. år forlænges opsigelsesvarslet fra direktørens side til 12 måneder. Direktøren er da berettiget til en fratrædelsesgodtgørelse, der inklusive eventuel fratrædelsesgodtgørelse efter funktionærloven svarer til 24 måneders (Flemming Borreskov) og 12 måneders (Hans Peter Svendler) løn og pensionsbidrag samt værdien af alle øvrige ydelser efter kontrakten. Løn og fratrædelsesgodtgørelse ved en direktørs opsigelse kan dog aldrig overstige, hvad der svarer til direktørens vederlag indtil udgangen af den måned, hvori han fylder 65 år. Realdania har udover dette ingen pensionsforpligtelser overfor direktionen.

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
4 Udgifter til personale og administration (fortsat)				
Fratrædelse				
Direktørerne kan opsige ansættelsesforholdet med 6 måneders varsel og Realdania med 12 måneders varsel.				
Hvis Realdania opsiger en direktør, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse, der inklusive eventuel fratrædelsesgodtgørelse ifølge funktionærloven svarer til 24 måneders (Flemming Borreskov) og 12 måneders (Hans Peter Svendler) løn, pensionsbidrag samt værdien af alle øvrige ydelser efter kontrakten.				
Revisionshonorar indgår i administrationsudgifter:				
-1,6	-1,6	Lovpligtig revision	-2,7	-2,4
-3,5	-2,0	Andre ydelser end revision	-3,8	-4,6
5,1	-3,6	I alt	-6,5	-7,0
5 Uddelinger				
-289,5	-533,7	Flagskibsprojekter	-533,7	-289,5
-155,0	-369,7	Almindelige projekter	-369,7	-155,0
-444,5	-903,4	I alt	-903,4	-444,5
6 Skat				
-23,0	-277,1	Aktuel skat af skattepligtig indkomst	-231,9	-20,6
36,4	-84,1	Regulering af udskudt skat	-143,4	39,4
-7,3	3,6	Skat vedr. tidligere år	-3,4	-7,9
6,1	-357,6	I alt	-378,7	10,9
25,0%	25,0%	Aktuel skatteprocent	25,0%	25,0%
-25,2%	-11,2%	Ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger	-10,7%	-25,3%
0,1%	-0,1%	Efterregulering af tidligere års beregnet skat	0,1%	0,1%
-0,1%	13,7%	Effektiv skatteprocent	14,4%	-0,2%

NOTER

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
		7 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
157,4	68,8	Alle tilgodehavender forfalder inden for et år	539,9	1.010,1
		8 Obligationer til dagsværdi		
3.166,4	2.531,7	Danske realkreditobligationer	2.531,7	3.166,4
207,1	937,3	Danske statsobligationer	937,3	207,1
900,9	325,4	Udenlandske obligationer	325,4	900,9
4.274,4	3.794,4	I alt	3.794,4	4.274,4
26,4	13,6	Heraf udtrukne obligationer	13,6	26,4
6.264,6	4.402,4	Kostpris primo	4.402,4	6.264,6
13.794,6	10.857,4	Årets tilgang	10.857,4	13.794,6
-15.656,8	-11.403,1	Årets afgang	-11.403,1	-15.656,8
4.402,4	3.856,7	Kostpris ultimo	3.856,7	4.402,4
-121,4	-128,0	Reguleringer til dagsværdi primo	-128,0	-121,4
35,8	92,3	Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang	92,3	35,8
-42,4	-26,6	Årets reguleringer til dagsværdi ultimo	-26,6	-42,4
-128,0	-62,3	Reguleringer til dagsværdi ultimo	-62,3	-128,0
4.274,4	3.794,4	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.794,4	4.274,4

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
		9 Aktier m.v.		
10.772,9	13.204,9	Aktier m.v. noteret på Københavns Fondsbørs	13.204,9	10.772,9
3.106,7	3.600,9	Aktier m.v. noteret på andre børser	3.600,9	3.106,7
1.104,5	1.759,5	Unoterede aktier m.v.	1.759,5	1.104,5
14.984,1	18.565,3	I alt	18.565,3	14.984,1
16.129,4	16.591,7	Kostpris primo	16.591,7	16.129,4
4.467,3	2.630,9	Årets tilgang	2.630,9	4.467,3
-4.005,0	-1.806,4	Årets afgang	-1.806,4	-4.005,0
16.591,7	17.416,2	Kostpris ultimo	17.416,2	16.591,7
-8.125,0	-1.607,6	Reguleringer til dagsværdi primo	-1.607,6	-8.125,0
1.452,0	-240,9	Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang	-240,9	1.452,0
5.065,4	2.997,6	Årets reguleringer til dagsværdi ultimo	2.997,6	5.065,4
-1.607,6	1.149,1	Reguleringer til dagsværdi ultimo	1.149,1	-1.607,6
14.984,1	18.565,3	Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.565,3	14.984,1

NOTER

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder				
552,9	552,9	Kostpris primo	683,1	553,1
0,0	0,0	Årets tilgang	12,5	130,0
0,0	0,0	Årets afgang	0,0	0,0
552,9	552,9	Kostpris ultimo	695,6	683,1
465,7	419,5	Op- og nedskrivninger primo	418,1	465,7
-30,3	7,1	Resultat	4,7	-31,7
-15,9	-16,0	Udbytte	-16,0	-15,9
0,0	0,0	Regulering vedr. årets afgang	0,0	0,0
419,5	410,6	Op- og nedskrivninger ultimo	406,8	418,1
972,4	963,5	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.102,4	1.101,2

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital 2010 mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital 2009 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2010 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2009 mio. kr.
DADES AS*	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	963,5	972,4	7,1	-30,3
Energi- og Bygge- rådgivning A/S	Ballerup	45,00%	8,0	3,0	0,0	-0,6	0,0
FredericiaC komplementar A/S	Fredericia	50,00%	0,5	0,3	0,2	0,0	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00%	43,5	135,4	128,4	-1,8	-1,4
Køge Kyst komplementar A/S	Køge	50,00%	0,5	0,2	0,2	0,0	0,0
Realdanias andel af egenkapital og årets resultat efter skat (jf. note 2)				1.102,4	1.101,2	4,7	-31,7

* DADES AS indgår tillige som associeret virksomhed i modervirksomheden.

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
3.776,8	4.074,0	Kostpris primo	-	-
547,2	0,0	Årets tilgang	-	-
-250,0	-30,0	Modtaget udbytte		
0,0	0,0	Årets afgang	-	-
4.074,0	4.044,0	Kostpris ultimo	-	-
-2.456,6	-2.594,0	Op- og nedskrivninger primo	-	-
-137,4	27,4	Resultat	-	-
0,0	0,0	Regulering vedr. årets afgang	-	-
-2.594,0	-2.566,6	Op- og nedskrivninger ultimo	-	-
1.480,0	1.477,4	Regnskabsmæssig værdi ultimo	-	-

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital 2010 mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital 2009 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2010 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2009 mio. kr.
Bolius Boligejernes							
Videncenter A/S	Ballerup	100 %	5,3	33,3	62,2	1,1	0,1
Realdania By A/S	København	100 %	10,0	908,5	889,9	18,6	-9,8
Realdania Byg A/S	Odense	100 %	250,0	536,2	528,0	8,2	-127,6
Akkumulerede afskrivninger domicilejendom				-0,6	-0,1	-0,5	-0,1
Realdanias andel af egenkapital og årets resultat efter skat (jf. note 2)				1.477,4	1.480,0	27,4	-137,4

NOTER

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
		12 Immaterielle og øvrige materielle aktiver		
		Goodwill		
-	-	Kostpris primo	2,5	2,5
-	-	Årets tilgang	0,0	0,0
-	-	Årets afgang	-2,5	0,0
-	-	Kostpris ultimo	0,0	2,5
-	-	Nedskrivninger primo	-2,2	-1,7
-	-	Afskrivninger, afhændede aktiver	2,5	0,0
-	-	Årets nedskrivninger	-0,3	-0,5
-	-	Nedskrivninger ultimo	0,0	-2,2
-	-	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0,0	0,3
		Indretning af lejede lokaler		
6,2	8,0	Kostpris primo	8,7	6,9
8,1	0,2	Årets tilgang	0,5	8,1
-6,3	0,0	Årets afgang	0,0	-6,3
8,0	8,2	Kostpris ultimo	9,2	8,7
-6,0	-0,3	Af- og nedskrivninger primo	-0,9	-6,3
6,3	0,0	Afskrivninger, afhændede aktiver	0,0	6,3
-0,6	-2,8	Årets af- og nedskrivninger	-3,0	-0,9
-0,3	-3,1	Af- og nedskrivninger ultimo	-3,9	-0,9
7,7	5,1	Regnskabsmæssig værdi ultimo	5,3	7,8

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
12 Immaterielle og øvrige materielle aktiver (fortsat)				
Driftsmateriel og inventar				
46,2	51,1	Kostpris primo	80,0	75,4
4,9	6,1	Årets tilgang	7,7	7,0
0,0	-1,4	Årets afgang	-8,0	-2,4
51,1	55,8	Kostpris ultimo	79,7	80,0
-31,6	-34,3	Af- og nedskrivninger primo	-46,6	-42,6
0,0	1,2	Afskrivninger, afhændede aktiver	7,2	1,0
-2,7	-3,4	Årets af- og nedskrivninger	-5,2	-5,0
-34,3	-36,5	Af- og nedskrivninger ultimo	-44,6	-46,6
16,8	19,3	Regnskabsmæssig værdi ultimo	35,1	33,4
Immaterielle og øvrige materielle aktiver i alt				
60,6	59,1	Kostpris primo	91,2	93,1
13,0	6,3	Årets tilgang	8,2	15,1
-14,5	-1,4	Årets afgang	-10,5	-17,0
59,1	64,0	Kostpris ultimo	88,9	91,2
-45,8	-34,6	Af- og nedskrivninger primo	-49,7	-58,9
14,5	1,2	Afskrivninger, afhændede aktiver	9,7	15,6
-3,3	-6,2	Årets af- og nedskrivninger	-8,5	-6,4
-34,6	-39,6	Af- og nedskrivninger ultimo	-48,5	-49,7
24,5	24,4	Regnskabsmæssig værdi ultimo	40,4	41,5
Af- og nedskrivninger				
-3,3	-6,2	Årets af- og nedskrivninger	-8,5	-6,4
-	-	Afskrivning domicilejendom	-0,5	-0,1
0,0	0,3	Gevinst/tab på afhændende aktiver	0,5	0,0
-3,3	-5,9	I alt	-8,5	-6,5

NOTER

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note	Koncern 2010 mio. kr.	Koncern 2009 mio. kr.
		13 Domicilejendom		
-	-	Kostpris primo	301,5	301,5
-	-	Kostpris ultimo	301,5	301,5
-	-	Af- og nedskrivninger primo	-0,1	0,0
-	-	Årets afskrivning	-0,5	-0,1
-	-	Værdiregulering ultimo	-0,6	-0,1
-	-	Regnskabsmæssig værdi ultimo	300,9	301,4
		14 Investeringsejendomme		
-	-	Kostpris primo	1.456,4	1.636,8
-	-	Årets afgang	0,0	-301,5
-	-	Årets tilgang	196,4	121,1
-	-	Kostpris ultimo	1.652,8	1.456,4
-	-	Værdiregulering primo	-579,0	-405,3
-	-	Årets værdiregulering	-116,2	-173,7
-	-	Værdiregulering ultimo	-695,2	-579,0
-	-	Regnskabsmæssig værdi ultimo	957,6	877,4
		Investeringsejendomme under opførsel udgør 428,3 mio. kr. af den samlede værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2010		
		15 Andre aktiver		
40,0	7,3	Handler under afvikling	7,3	40,2
1,6	23,5	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	23,5	1,6
259,0	261,2	Projektlån	261,2	259,0
50,4	55,9	Øvrige aktiver	228,1	295,3
351,0	347,9	I alt	520,1	596,1

Realdania 2009	Realdania 2010	Note	Koncern 2010	Koncern 2009
mio. kr.	mio. kr.		mio. kr.	mio. kr.
16 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger				
3.329,0	3.196,6	Saldo primo	4.598,8	4.825,6
-41,6	-20,3	Tilbageførte bevillinger	-20,3	-41,6
486,0	923,7	Årets bevillinger, driftsført	923,7	486,0
		Heraf overført til resultat fra tilknyttede virksomheder (jf. note 2)	-	-
-6,5	-44,3			
0,0	5,5	Årets bevillinger ydet som lån	5,5	0,0
-1,6	-3,5	Heraf driftsført	-3,5	-1,6
-568,7	-521,3	Udbetalt i året	-606,8	-669,6
3.196,6	3.536,4	I alt	4.897,4	4.598,8
17 Aktuel skattegæld				
186,8	-37,2	Skyldig skat primo	-39,5	49,4
7,9	-7,7	Skat vedrørende tidligere år (inkl. renter)	-13,3	8,5
23,0	277,1	Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	231,8	20,6
-254,9	-114,9	Betalt skat i året	-151,9	-118,0
-37,2	117,3	I alt	27,1	-39,5
18 Andre passiver				
21,5	72,0	Handler under afvikling	72,0	21,5
8,5	4,0	Leverandører	14,0	16,9
55,3	13,7	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	13,7	55,3
168,9	313,9	Øvrige passiver	105,4	429,2
254,2	403,6	I alt	205,1	522,9

NOTER

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania hæfter solidarisk med de fællesregistrerede virksomheder for de samlede momsforpligtelser.

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 775 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princip.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder investeringsejendomme i datterselskaber, driftsføres de udgifter, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning. Beløbet hensættes i balancen som gæld på bevillingstidspunktet. Den resterende del, investeringselementet, bliver på udbetalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/investeringsejendommen som en forbedring. Pr. 31. december 2010 udgør investeringselementet 1,5 mia. kr.

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et flagskibsprojekt.

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser.

Realdania 2009 mio. kr.	Realdania 2010 mio. kr.	Note
		20 Nærtstående parter
		Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.
		Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Nærmere oplysninger om ledelsens aflønning fremgår af note 4.
		Realdania har bestemmende indflydelse på tilknyttede virksomheder (jf. note 11) og betydelig indflydelse på associerede virksomheder (jf. note 10).
		Transaktioner med nærtstående parter indgås og afregnes på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Realdania bistår de tilknyttede selskaber med assistance og rådgivning indenfor IT- og økonomiområdet. Realdania foretager uddelinger til fonde og andre enheder, hvori Realdania er repræsenteret i ledelsen. Repræsentationen sker oftest som led i sikring af opfyldelsen af formålet med uddelingen.
		Realdania har følgende tilgodehavender/gæld vedrørende associerede og tilknyttede virksomheder:
2,0	0,1	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
34,5	0,0	Gæld til tilknyttede virksomheder
0,0	0,0	Tilgodehavender hos associerede virksomheder
		Realdania har i 2010 foretaget kapitaltilførsler til tilknyttede virksomheder på 0 mio. kr. og modtaget udbytte på 30 mio. kr. fra tilknyttede virksomheder.

NOTER

21 Afledte finansielle instrumenter

Valutaterminsforretninger benyttes til delvis afdækning af valutarisiko forbundet med visse investeringer i udenlandske obligationer, investeringsbeviser og ejendomme. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med op til seks måneders løbetid.

Dagsværdien af valutaterminsforretninger indregnes løbende i balancen, og gevinst/tab på åbenstående valutaterminsforretninger indgår i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af åbenstående valutaterminsforretninger pr. 31. december 2010 var 9,8 mio. kr. Porteføljen af valutaafdækkede udenlandske obligationer, investeringsbeviser og ejendomme i anden valuta end EUR har en dagsværdi på 1.722 mio. kr. pr. 31. december 2010.



LEDELSES- HVERV 2010

LEDELSESHVERV – BESTYRELSEN

Neden for er oplyst bestyrelses- og direktionsmedlemmernes personlige data og ledelseshverv i danske aktieselskaber samt andre betydende ledelseshverv på tidspunktet for årsrapportens offentliggørelse.

JESPER NYGÅRD

KAB, adm. direktør.
Født i 1961.

Indvalgt i bestyrelsen i 2003. Senest genvalgt i 2010.
Formand fra 2009.

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

Boligselskabernes Landsforening
Fonden for Billige Boliger
Fonden for Socialt Ansvar
KAB Fonden
Landsbyggefonden (formand).

CARSTEN WITH THYGESEN

HedeDanmark A/S, adm. direktør.
Født i 1964.

Indvalgt i bestyrelsen i 2009.
Næstformand fra 2009.

Uddannelse:

Cand. Silv. (forstkandidat), HD i finansiering og kreditvæsen, Executive MBA.

Bestyrelsesmedlem i:

DDH Forests A/S
Formuepleje Epikur A/S (formand)
Formuepleje Fokus A/S
Formuepleje Limitellus A/S (formand)
Formuepleje Merkur A/S
Formuepleje Optimum A/S (formand)
Formuepleje Pareto A/S (formand)
Formuepleje Penta A/S (formand)
Formuepleje Safe A/S (formand)
Investeringsforeningen Formuepleje Invest (næstformand)
Silva Estate A/S (formand)
Skov og Landskab, Københavns Universitet.

ANKER BOYE

Odense Kommune, borgmester.
Født i 1950.

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2009.

Uddannelse:

Maler.

Bestyrelsesmedlem i:

Fjernvarme Fyn A/S (næstformand)
Kommuneforlaget A/S (formand)
Kommuneinformation A/S (formand)
KommuneKredit
Kommuneleasing A/S
Kommunernes Landsforening (næstformand)
Naturgas Fyn A/S (formand)
Odense Erhvervsråd (næstformand)
PenSam Liv forsikringsaktieselskab.

MICHAEL BROCKENHUUS-SCHACK

Giesegård og Juellund Gods, cand. agro.
Født i 1960.

Indvalgt i bestyrelsen i 2006. Senest genvalgt i 2009.

Uddannelse:

HA, cand.agro.

Bestyrelsesmedlem i:

Agroinvest A/S (formand)
Axel B. Lange A/S (formand)
Det Classenske Fideicommiss
Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond (formand)
Landbrug & Fødevarer (formand)
Scandinavian Private Equity A/S.

PER FELDTHAUS

Eco:laborate, CEO og partner.
Født i 1959.

Indvalgt i bestyrelsen i 2009. Senest genvalgt i 2010.

Uddannelse:

Arkitekt MAA, Administration, MBA-Byg.

Bestyrelsesmedlem i:

Ejendomsselskabet Ørestaden ApS (formand)
Ravn Arkitektur A/S
Tina Tychsen Rasmussen & Henrik Søholt Christensens legat.

LONE FÆRCH

L. Færch ApS, Færch & Co Estate ApS, direktør
Født i 1954.

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2010.

Uddannelse:

MMD, lærer.

Bestyrelsesmedlem i:

Færchfonden
Færch Holding ApS.

JØRGEN MEJLGÅRD

Fællesorganisationens Boligforening, direktør.
Født i 1946.

Indvalgt i bestyrelsen i 1993. Senest genvalgt i 2007.

Uddannelse:

Bolig- og økonomiuddannelse.

Bestyrelsesmedlem i:

A/S Bolind Consult A/S (formand)
A/S Bolind-Handel
Rådgivningsselskabet Ældrebo A/S.

NIELS ROTH

Zira Invest, adm. direktør.
Født i 1957.

Indvalgt i bestyrelsen i 2007.

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

Arvid Nilssons Fond
A/S Rådhusparken
A/S Sadolinparken
Fast Ejendom Holding A/S (formand)
FFH Invest A/S
Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje
f.m.b.a. (formand)
Friheden Invest A/S (formand)
Investeringsforeningen SmallCap Danmark (næstformand)
Porteføljeselskab A/S (næstformand)
SmallCap Danmark A/S (næstformand)
TK Development A/S (formand).

MAJKEN SCHULTZ

Copenhagen Business School, professor.
Saïd Business School, Oxford University,
International Research Fellow
Født i 1958.

Indvalgt i bestyrelsen i 1999. Senest genvalgt i 2007.

Uddannelse:

Cand.scient.pol., ph.d.

Bestyrelsesmedlem i:

Academy of Management, NY
COWI A/S
COWI Holding A/S
Danske Bank A/S.

LONE SEJERSEN

Change Management, direktør.
Født i 1954.

Indvalgt i bestyrelsen i 2008. Senest genvalgt i 2009.

Uddannelse:

Arkitekt MAA, fysisk økonomisk planlægger.

Bestyrelsesmedlem i:

Investeringsforeningen Stonehenge (formand).

JØRGEN ZARTOW

Zartow Holding A/S, direktør.
Født i 1947.

Indvalgt i bestyrelsen i 2007. Senest genvalgt i 2008.

Uddannelse:

Cand.oecon.

Bestyrelsesmedlem i:

Averhoff Energi Anlæg A/S (formand)
ELAS A/S (formand)
Innovation Midtvest A/S (formand)
Jysk Kemi Service A/S (formand)
Midtjydsk Elektro A/S (formand)
Specialpædagogisk Forlag A/S.
Trap Company A/S (formand).

LEDELSESHVERV – DIREKTIONEN

FLEMMING BORRESKOV

Adm. direktør
Født i 1949.

Indtrådt i direktionen i 2000.

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

DADES AS
Dansk Arkitektur Center (næstformand)
Foreningen Fast Ejendom - Dansk Ejendomsportefølje
f.m.b.a. koncernen (næstformand)
International Federation for
Housing and Planning (IFHP) (præsident)
Realdania By A/S (formand)
Realdania Byg A/S (formand).

HANS PETER SVENDLER

Direktør
Født i 1954.

Indtrådt i direktionen i 2004.

Uddannelse:

Cand.arc.

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius, Boligejernes Videncenter A/S (formand)
Bygningsarvsfonden
Dansk Bygningsarv A/S
Fonden Musikkens Hus i Nordjylland
Realdania By A/S
Realdania Byg A/S.

Redaktion:

Birgitte Boesen og Lisbeth Reinwaldt
Realdania Kommunikation

Design:

Bysted A/S

Tryk:

PrinfoHolbæk-Hedehusene-Køge a/s



