

REALDANIA ÅRSRAPPORT 2009

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
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Repræsentantskabsmøde afholdes den 29. april 2010 i København.

REALDANIA ÅRSRAPPORT 2009

INDHOLD

Om Realdania

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

Beretning 2009

- 10 Resumé
- 11 Begivenheder efter balancedagen
- 11 Forventninger til 2010
- 12 Koncernoversigt
- 14 Filantropi
- 20 Investering
- 24 Virksomhedsstyring og Kommunikation
- 26 Risici
- 27 Samfundsansvar

Regnskab 2009

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

Ledelseshverv

- 60 Bestyrelse
- 62 Direktion

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 almenvælgørende 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 målopfølgelsen.

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 – KONCERN

| Hovedtal, mio. kr. | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultat | | | | | |
| Investeringsafkast | 6.578 | -13.708 | -2.619 | 4.467 | 6.888 |
| Resultat af filantropiske investeringer | -93 | -38 | 25 | 63 | 1 |
| Driftsudgifter, Realdania | -110 | -95 | -90 | -84 | -76 |
| Uddelinger | -445 | -1.091 | -1.345 | -2.109 | -912 |
| Skat | 11 | 275 | -101 | -320 | -342 |
| Årets resultat, Realdania | 5.941 | -14.657 | -4.130 | 2.017 | 5.559 |
| Balance | | | | | |
| Aktiver i alt | 24.190 | 24.804 | 32.757 | 36.019 | 32.334 |
| Basiskapital | 10.491 | 10.491 | 10.491 | 10.491 | 10.491 |
| Realværdisikring | 0 | 0 | 2.078 | 1.397 | 1.162 |
| Andre reserver | 8.465 | 2.525 | 15.103 | 19.914 | 18.132 |
| Egenkapital i alt, Realdania | 18.956 | 13.016 | 27.672 | 31.802 | 29.785 |
| Nøgletal | | | | | |
| Investering: | | | | | |
| Investeringsportefølje | 20.222 | 14.963 | 30.422 | 34.217 | 30.897 |
| Investeringsafkast | 45,5% | -45,6% | -7,8% | 14,6% | 28,1% |
| Markedsrisiko på investeringsporteføljen * | 37,1% | 37,4% | 24,0% | 23,0% | 16,0% |
| Filantropi: | | | | | |
| Filantropisk portefølje | 16.024 | 16.240 | 14.172 | 10.600 | 6.400 |
| Realdanias andel heraf ** | 8.691 | 9.165 | 7.588 | 5.952 | 2.630 |
| Uddelinger -donationer | 438 | 510 | 1.138 | 1.253 | 665 |
| Uddelingselement af filantropi investeringer | 7 | 581 | 207 | 856 | 247 |
| Uddelinger i alt i året | 445 | 1.091 | 1.345 | 2.109 | 912 |
| Uddelinger i alt i % af resultat før kursreguleringer, uddelinger og skat | 301% | 132% | 114% | 156% | 90% |
| Resultat før kursreg., uddelinger og skat | 148 | 828 | 1.175 | 1.350 | 1.010 |
| Sektorregnskab, mio. kr. | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
| Investering | 6.537 | -13.746 | -2.651 | 4.437 | 6.861 |
| Filantropi | -575 | -1.159 | -1.352 | -2.075 | -942 |
| Virksomhedsstyring | -32 | -27 | -26 | -25 | -18 |
| Resultat før skat | 5.930 | -14.932 | -4.029 | 2.337 | 5.901 |
| Skat | 11 | 275 | -101 | -320 | -342 |
| Årets resultat | 5.941 | -14.657 | -4.130 | 2.017 | 5.559 |

* 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 2009

RESUMÉ

2009 var et godt år for Realdania. Årets resultat på 5,9 mia. kr. anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af et investeringsafkast på 6,6 mia. kr. Den finansielle uro i 2008 fortsatte indtil marts 2009, men samlet set med en positiv tendens i 2009. Især aktier har genvundet en del af forrige års tab. Aktieposten i Danske Bank, som er historisk betinget, gav et positivt afkast på 5,6 mia. kr. Den gav et negativt afkast i 2008 på 11,5 mia. kr.

De filantropiske aktiviteter i 2009 har i lighed med tidligere år været markante og betydende for udviklingen i det byggede miljø bredt i Danmark. Den filantropiske projektportefølje udgjorde 16 mia. kr. ultimo 2009, mens antallet af igangværende projekter er reduceret fra 366 ved årets begyndelse til 343 ved udgangen af året. De igangværende projekter er fordelt på 34 flagskibe og 309 almindelige projekter.

Resultatet af de filantropiske investeringer udgør -93 mio. kr. Det var på -38 mio. kr. i 2008. Det er primært den filantropiske ejendomsporteføljes værdireguleringer, der er ændret.

Årets driftsudgifter i Realdania udgør 110 mio. kr. De var på 95 mio. kr. i 2008. Driftsudgifterne afspejler aktivitetsniveauet i Realdania. Aktivitetsniveauet i 2009 i de 3 sektorer – filantropi, investering og virksomhedsstyring – har været på samme niveau som i 2008. Stigningen i driftsudgifterne vedrører primært den almindelige pris- og lønudvikling, årseffekten af ansættelser i 2008 samt Realdanias flytning til Jarmers Plads i efteråret 2009, som har givet udgifter til indretning og dobbelt husleje i en periode.

Årets samlede uddelinger blev på 445 mio. kr. De var på 1.091 mio. kr. i 2008. Nedgangen i de samlede bevillinger fra 2008 til 2009 skal ses i lyset af finanskrisen. Den filantropiske aktivitet har i 2009 primært været målrettet udvikling, sikring og færdiggørelse af de igangværende projekter.

De kommercielle investeringsaktiver på i alt 20,2 mia. kr. er ved årets udgang placeret i 37 porteføljer. Årets investeringsafkast udgør i alt et overskud på 6,6 mia. kr., svarende til et afkast på 45,5% mod et underskud på 13,7 mia. kr. året før (-45,6%).

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgør 148 mio. kr. Det var på 828 mio. kr. i 2008. Ved regnskabsafregningen for 2008 blev der udtrykt forventning om et overskud i 2009 før uddelinger, kursreguleringer og skat på godt 200 mio. kr. Afvigelsen skyldes primært, at nettodriftsresultatet af tilknyttede virksomheder var mindre end forventet.

Samlet set blev årets resultat for Realdania et overskud på 5.941 mio. kr. efter skat. Det var -14.657 mio. kr. i 2008. Egenkapitalen udgør herefter 18.956 mio. kr.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet i det følgende.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. 31. december 2009.

FORVENTNINGER TIL 2010

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.

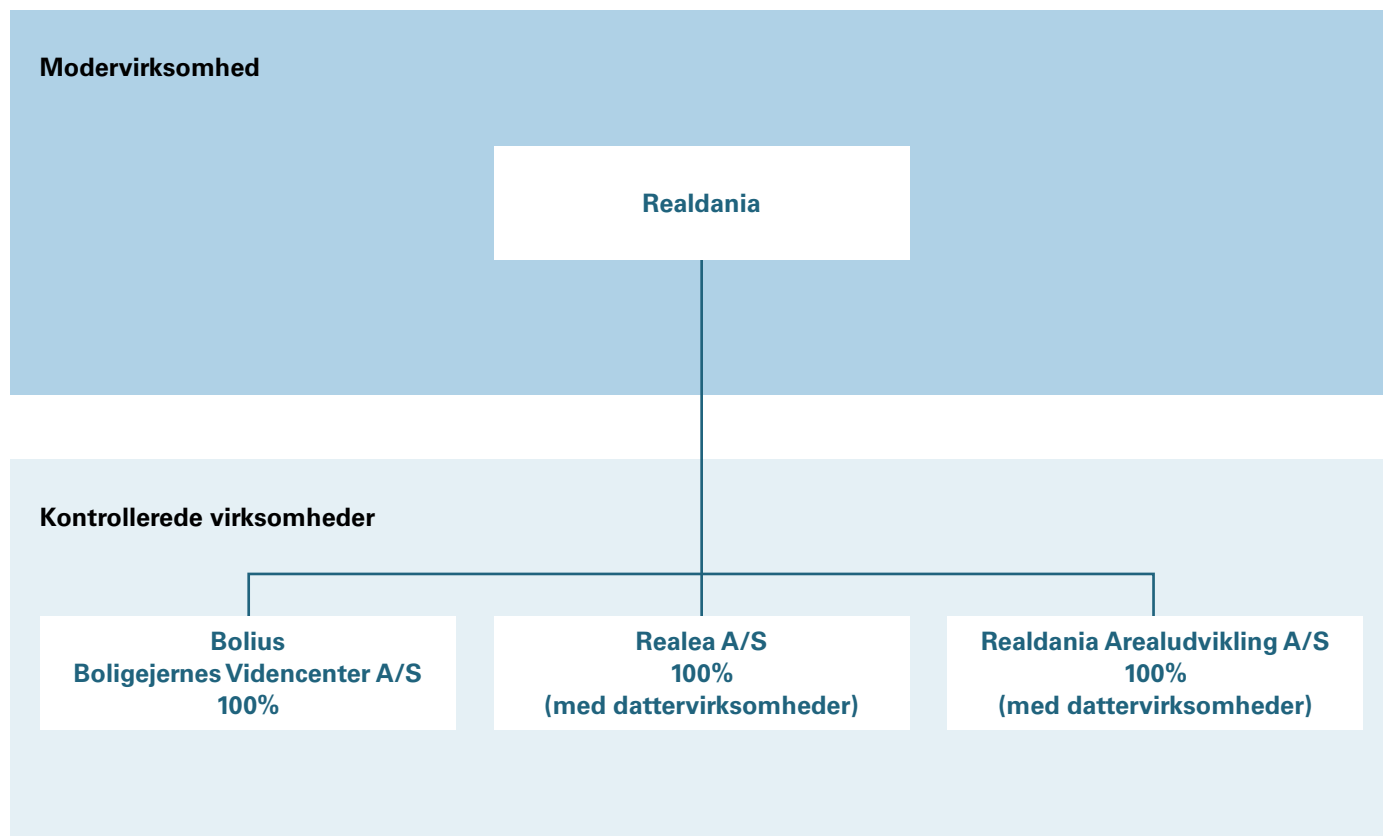
På basis af et skøn over det forventede udbytte af aktier m.v., renteindtægter af obligationsbeholdning, portefølje- og driftsudgifter inkl. afskrivninger, forventes et koncernresultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på godt 200 mio. kr. Forventningerne er påvirket af, at der ikke modtages udbytte fra Danske Bank.

Der forventes et højere uddelingsniveau i 2010 end i 2009. Denne forventning er baseret på den aktuelle finansielle situation. Hvis den finansielle situation forværres, kan uddelingsniveauet blive påvirket i nedadgående retning.

For regnskabsåret 2010 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.

KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2009 kan oversigten over modervirksomheden og de kontrollerede virksomheder vises således:



Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Bolius sælger arkitekt- og byggetekniske rådgivningsydelser og tilbyder via sit Videncenter en lang række ydelser til private boligejere. Bolius' vision er gennem den udførte rådgivning og den viden og inspiration, der sker gennem Bolius Videncenter, at øge livskvaliteten for de mange hundredetusinde boligejere, som Bolius er i kontakt med gennem et år.

Det er målet at være med til at hjælpe boligejerne til bedre løsninger og højere kvalitet i deres boliger. Dels ved at gøre det attraktivt, nemt og almindeligt for boligejerne at anvende professionel rådgivning til at afklare bygningsspørgsmål, dels ved at tilbyde og sælge en vifte af informationer, der er relateret til såvel boligens indretning og udseende, som til mere generelle emner som køb, vedligeholdelse, drift, have, forbedring eller salg af boligen.

Direktion: Ulrik Heilmann.

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

Realea A/S

Realea har to indsatsområder: På den ene side handler det om nybyggeri med fokus på udvikling og fornyelse. På den anden side handler det om fremtidig sikring og udvikling af særlige fredede eller bevaringsværdige bygninger under forudsætning af, at der kan etableres et nutidigt anvendelsesformål og en økonomisk bæredygtig drift. Realea A/S har 34 ejendomme og grunde i sin portefølje.

Realea overtog i 2008 via dattervirksomhederne Boligejendom ApS og Jord og Boligejendom ApS en portefølje af igangværende og færdige projektejendomme. Porteføljen er delvist afhændet i 2009 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.realea.dk.

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 Realdania 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 organiserede som tilknyttede og associerede enheder i forhold til Realdania Arealudvikling.

Realdania Arealudvikling overtog i 2008 via dattervirksomheden Jord ApS en portefølje af ubebyggede grunde. Porteføljen forventes afhændet i takt med bedring på ejendomsmarkedet.

Direktion: Mette Lis Andersen.

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

FILANTROPI

| Mio. kr. | 2009 | 2008 |
|---|---------------|-----------------|
| Flagskibsprojekter | -289,5 | -803,1 |
| Almindelige projekter | -155,0 | -287,8 |
| Uddelinger i alt | -444,5 | -1.090,9 |
| Resultat af filantropiske investeringer | -93,4 | -37,7 |
| Driftsudgifter, Realdania | -37,1 | -30,7 |
| Resultat før skat | -575,0 | -1.159,3 |

Filantropisk projektportefølje

Ved afslutningen af 2009 havde Realdania i alt 343 igangværende projekter med samlede bevillinger på 8.691 mio. kr. og en samlet projektøkonomi på i alt 16.024 mio. kr.

| Flagskibsprojekter | Antal projekter | Realdania bevillinger mio. kr. | Filantropisk projektportefølje mio. kr. |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|---|
| Uddelinger | 29 | 2.749 | 5.924 |
| Filantropiske investeringer | 5 | 4.427 | 5.762 |
| Flagskibe i alt | 34 | 7.176 | 11.686 |
| Almindelige projekter | | | |
| Uddelinger | 301 | 1.011 | 3.834 |
| Filantropiske investeringer | 8 | 504 | 504 |
| Almindelige projekter i alt | 309 | 1.515 | 4.338 |
| Filantropiske projekter i alt | 343 | 8.691 | 16.024 |

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 Filantropi selv styrer og har tæt føling med, eller delprojekter under et forskningscenter, som centret selv styrer.

Ultimo 2009 er der i alt 162 sådanne delprojekter, således at den samlede projektportefølje ultimo 2009 i alt omfatter 505 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 fokusområder. Endvidere er flagskibe som regel økonomisk tunge projekter, der gennem samarbejde og partnerskaber synliggør og markerer Realdanias virke som en strategisk fond for det byggede miljø.

Ved udgangen af 2009 deltager Realdania i 34 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 en væsentlig indflydelse ved f.eks. at udpege medlemmer af bestyrelsen for en bygningsfond for det pågældende byggeprojekt eller ved, at projektet forvaltningsmæssigt gennemføres af Realea eller Realdania Arealudvikling, begge helejede Realdania selskaber.

Almindelige projekter

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

- Byen
- Byggeriet og
- 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 har således både et filantropisk, men også et kommercielt formål. Målet er på langt sigt, at investeringen mindst skal kunne hvile i sig selv. Filantropiske investeringer opdeles i et uddelingselement og et investeringsselement.

Uddelingselementet udgiftsføres i resultatopgørelsen på bevillingstidspunktet. Samtidig medtages investe-

rings-elementet 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 Kastrop Havn – et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, en spektakulær placering og et udstillingskoncept på internationalt niveau.

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 Arealudvikling A/S.

Inderhavnen i Århus

Byudviklingsprojekt, der skal udvikle byens centrale havnefront, og som bl.a. indeholder et helt nyt havnebyrum og en bastion med P-hus for byens nye Multi-mediehus.

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 Værft, der skal bevare og genudvikle området og gøre det historiske monument til en del af den moderne by.

fortsættes →



Københavns Befæstning

I samarbejde med Kulturarvsstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen at genoprette, tilgængeliggøre, nyudnytte og formidle Københavns Befæstning med henblik på at bevare anlægget som en rekreativ og kulturhistorisk helhed for kommende generationer.

Køge Kyst

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

Mimersgadekvarteret

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

Musikkens Hus i Nordjylland

Opførelse af Musikkens Hus med byrum 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 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.

Spinderierne i Vejle

Revitalisering af det historiske industrikompleks i Vejles gamle arbejderkvarter.

Århus Godsbanegård

Konvertering af 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, Ringe og Århus.

Bevaringsværdige gårdejendomme

Kampagne om genanvendelse og nytænkning af nedlagte bevaringsværdige gårdejendomme, og som realiseres i form af to konkrete projekter: Børnelejr på Søgård Hovedgård på Langeland og Herbergsprojekt omfattende 10 herberger langs Hærvejen.

Det gode Hospice

Udvikling af et mønsterprogram for Det gode Hospice og opførelse af konkrete demonstrationsprojekter. Der er p.t. opført nye hospicer i Rønde på Djursland og i Bandholm på Lolland, og der er igangværende byggerier i Måløv ved Ballerup og i Dianalund i Vestsjælland.

Fremtidens herregård

Kampagne med fokus på en bæredygtig udvikling af herregårdene ved at aktivere bygningsarven som en ressource og herigennem bl.a. gøre herregården til en dynamo for lokalsamfundet.

Fremtidens landbrugsbyggeri

Kampagne med fokus på placering og udformning af fremtidens landbrugsbygninger. Der er gennemført 2 gårdprojekter i Hjerring 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 6 haveprojekter, herunder Ledreborg, og der er 4 igangværende projekter.

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 "Kræftrådgivninger i det 21. århundrede – et overordnet program for rådgivninger i Kræftens Bekæmpelse," som er udviklet i samarbejde med 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.

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:

Byggeriets Innovation

Projekt til fremme af innovation i byggeriet og byggeriets virksomheder.

Realdania Forskning

Der er etableret 6 forskningscentre med relation til det byggede miljø:

- **Center for Bolig og Velfærd**
Forskningscenter om samspillet mellem bolig og velfærd.
- **Center for Byrumsforskning**
Forskningscenter om relationerne mellem byens rum og byens liv.
- **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.
- **Center for Strategisk Byforskning**
Forskningscenter om byudvikling, byledelse og bykvalitet.
- **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:

Boligøkonomisk Videncenter

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

Bolius Boligejernes Videncenter

Videncenter og teknisk boligrådgivning til private boligejere.

Dansk Arkitektur Center

Danmarks nationale center for kulturel og erhvervsmæssig formidling af byggeri og byudvikling.

EXPO 2010

Medvirke til at det danske bidrag på verdensudstilling EXPO 2010 i Shanghai får høj kvalitet i forhold til den danske pavillons bygningsmæssige og arkitektoniske udformning, relateret til verdensudstillingens tema "Better City – Better Life".

Plan 09

I samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at bidrage til at udvikle og forny kulturen for den fysiske planlægning i kommunerne.

Renovering 2010

I samarbejde med Grundejernes Investeringsfond at øge udviklingsindsatsen på renoveringsområdet.

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2009 bevilget 445 mio. kr. og tilbageført 2 mio. kr. Tilbageførslen skyldes tilbageskødning af en filantropisk investering.

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 | 3 | 283 | 1.033 |
| Filantropiske investeringer | | 7 | 7 |
| Flagskibe i alt | 3 | 290 | 1.040 |
| Almindelige projekter | | | |
| Uddelinger | 111 | 155 | 485 |
| Filantropiske investeringer | | -2 | -2 |
| Almindelige i alt | 111 | 153 | 483 |
| I alt tilgang | 114 | 443 | 1.523 |

Uddelinger til projekter i udlandet udgør 14,5 mio. kr. og omfatter et par mindre forundersøgelser samt projektet "Restaurering af Finn Juhl-Salen i FN-bygningen i New York," der skal ses i lyset af, at den kendte sal, der var Danmarks oprindelige bidrag ved opførelsen af FN-bygningen, står over for en restaurering parallelt med, at hele FN-bygningen istandsættes.

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

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 2009, er:

- Kræftens Bekæmpelse, nye rådgivningscentre
- Kultur- og Bevægelseshus, Flintholm
- Boligøkonomisk Videncenter.

Ud over bevillinger til nye flagskibsprojekter er der i 2009 vedtaget bevillinger til videreførelse eller udbygning af allerede igangværende flagskibsprojekter. Eksempler på sådanne bevillinger er:

- Bolius Boligejernes Videncenter
- Dansk Arkitektur Center 2010-2012
- Nr. Vosborg.

Særlige indsatsområder

Realdania har i 2009 haft særligt fokus på støtte og initiering af projekter inden for følgende tre særlige indsatsområder:

- Bæredygtighed i det byggede miljø
- Sundhed gennem det byggede miljø
- Forstaden i forvandling.

Som eksempler herpå kan nævnes Energikoncept.dk, Bæredygtige Byer, Kræftens Bekæmpelse, nye rådgivningscentre, Sundhedscall – Bevægelse i lokalområdet, Ringbyen – en vision for byerne langs Ring 3 og Greve Midtby.

Udvikling i bevillinger

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

Nedgangen i de samlede bevillinger fra 2008 til 2009 skal ses i lyset af finanskrisen og dennes påvirkning af Realdanias projektportefølje. Realdania valgte således i første halvår 2009 at prioritere sikring og færdiggørelse af allerede igangværende projekter, frem for igangsættelse af nye. I sidste halvår har der også været fokus på igangsættelse af nye mindre og mellemstore projekter bredt fordelt i landet.

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

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|-----------------------------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| Uddelinger | 445 | 1.091 | 1.345 | 2.109 | 912 | 640 | 335 | 310 | 363 |
| Filantropiske investeringer | - 2 | 772 | 496 | 1.298 | 198 | -15 | 207 | 9 | 136 |
| Bevillinger | 443 | 1.863 | 1.841 | 3.407 | 1.110 | 625 | 542 | 319 | 499 |

Årets afsluttende 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 2009 er afsluttet 3 flagskibsprojekter: "Alsion, Sønderborg", "Bispebjerg Bakke" og "Elefanthus i København Zoo". Herudover er projektet "Ledreborg slotspark", som er et af projekterne i flagskibsprojektet "Historiske haver", samt projektet "Nr. Vosborg", som er et af projekterne i flagskibsprojektet "Fremtidens Herregård", afsluttede. Der er herudover afsluttet 134 almindelige projekter, hvoraf en del er relativt store projekter, som har været flere år undervejs.

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 2009 modtaget 520 konkrete ansøgninger, hvilket er på niveau med det tilsvarende tal for de forudgående fire år, bortset fra 2007, hvor ansøgningsantallet toppede med 631 ansøgninger.

Udviklingen i antallet af modtagne ansøgninger er følgende:

| 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|------|------|------|------|------|
| 520 | 519 | 631 | 497 | 476 |

Antallet af ansøgninger og idéforslag i forbindelse med kampagner, der er udmeldt i 2009, samt ansøgninger kanaliseret til de af Realdania etablerede videntcentre og gennemførte vidensprojekter, er opgjort til ca. 75 i 2009. Det drejer sig om følgende projekter/initiativer: Realdania Forskning, Renovering 2010 og Mulighedernes land.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.v. skønnes til min. 500 i 2009. 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 2009 færdigbehandlet 486 ansøgninger fordelt med 122 bevillinger, 307 afslag og 57 henlagte sager.

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

INVESTERING

| Mio. kr. | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Afkast af investeringsaktiver | 6.577,5 | -13.703,2 |
| Andet afkast | 0,5 | -5,4 |
| Resultat før driftsudgifter | 6.578,0 | -13.708,6 |
| Driftsudgifter, Realdania | -41,0 | -37,0 |
| Resultat før skat | 6.537,0 | -13.745,6 |

De finansielle markeder

Den globale finanskrisen, som startede i 2008, satte også sit præg på starten af 2009. I løbet af foråret 2009 begyndte de mange likviditets- og solvenshjælpepakker til den finansielle sektor i specielt USA og Europa dog at virke, og det betød en stabilisering af sektoren.

De finansielle virksomheder har måttet konstatere yderligere store tab og nedskrivninger i løbet af 2009. Den stabilisering, som er sket, har betydet, at de finansielle aktier, som faldt kraftigt i 2008 og de første måneder i 2009, igen er steget. Fra midten af marts og frem til årets slutning steg MSCI World Financial med 64% målt i DKK.

Derudover kom der gang i regeringernes massive økonomiske hjælpeprogrammer, hvilket har haft en afbødende virkning på den kraftige recession. Asien blev blandt andet trukket frem af den kinesiske vækst.

Den amerikanske centralbank FED, som i december 2008 satte den ledende rente ned på mellem 0,0% og 0,25%, har ikke ændret renten i 2009. Den europæiske centralbank ECB foretog i løbet af 2009 4 rentenedsættelser på i alt 1,5%, så renten ultimo 2009 er på 1,0%. Globalt set er renterne nu nået ned på et historisk lavt niveau.

Effekten af ovennævnte tiltag og det faktum, at aktier i foråret var prissat lavt, har påvirket verdens aktiemarkeder positivt. Den spirende positive vækst bidrog også til dette. MSCI World steg i 2009 med 28%. Rentespændet mellem statsobligationer og obligationer med høj kreditrisiko er i 2009 indsnævret.

Den finansielle instabilitet og økonomiske recession har ramt investorerne hårdt, hvorfor disse søgte tilbage til de mere traditionelle investeringsprodukter. Dette betød, at omsætningen af investeringsprodukter med en højere risiko faldt, og prissætningen på disse dermed blev mere attraktiv.

Investeringsaktiverne

Realdanias samlede kommercielle investeringsaktiver var pr. 31. december 2009 på 20,2 mia. kr.

Investeringsaktiverne gav i 2009 et samlet afkast på 6,6 mia. kr., svarende til 45,5%.

Allokering af investeringsaktiverne

Investeringsaktiverne er fordelt på 5 hovedaktivklasser: Aktier, Obligationer, Fast Ejendom, Private Equity og Danske Bank.

Investeringsaktivernes fordeling på aktivklasser er følgende:

| Porteføljerne fordelt på aktivklasser (%) | |
|---|---------------|
| Obligationer Inv. Grade | 25,0% |
| Obligationer non Inv. Grade | 5,4% |
| Aktier | 18,2% |
| Fast Ejendom | 6,2% |
| Private Equity | 4,1% |
| Danske Bank | 41,1% |
| Investeringer i alt | 100,0% |

Der er i 2009 foretaget en række porteføljeomlægninger, idet den mindre effektive prissætning på en række produkter har gjort det interessant at investere i disse. Der er i 2009 etableret i alt 10 nye porteføljer, mens to eksisterende porteføljer er nedlagt. Dette betyder, at investeringsaktiverne ved udgangen af 2009 er placeret i 37 porteføljer, hvilket er 8 porteføljer flere end i 2008.

Ultimo 2009 er der 9 obligationsporteføljer (2008: 5), 10 aktieporteføljer (2008: 7), 7 Fast Ejendom porteføljer (2008: 6), 10 Private Equity porteføljer (2008: 10) samt en portefølje af Danske Bank aktier.

Unoterede Fast Ejendomsfonde og Private Equity fonde er indregnet til Realdanias andel af markedsværdien ud fra seneste tilgængelige perioderapportering. Det betyder, at godt halvdelen af Private Equity og Fast Ejendom, målt på værdi, er værdiansat på basis af tal pr. 30. september 2009, mens knap halvdelen er værdiansat på basis af tal pr. 31. december 2009.

Ejerandelen i Danske Bank er historisk betinget. Ved fusionen af Danske Bank og RealDanmark modtog Realdania (dengang Foreningen RealDanmark) 19,5% af aktiekapitalen i Danske Bank. Denne ejerandel er løbende blevet reduceret, og ved udgangen af 2009 udgjorde den 10,1%.

Afkast

Værdi og afkast af investeringsaktiverne porteføljer er sammensat således:

| Aktivklasser | Beholdningens værdi | Afkast | Afkast | Afkast | Afkast |
|------------------------------------|---------------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
| | pr. 31/12 2009 | 2009 | 2009 | 2008 | 2008 |
| | mio. kr. | mio. kr. | % | mio. kr. | % |
| Obligationer Investment grade | 5.051 | 356 | 6,9 | 409 | 5,5 |
| Obligationer Non. Investment grade | 1.086 | 238 | 50,1 | -107 | -29,3 |
| Aktier | 3.684 | 913 | 37,9 | -1.376 | -37,6 |
| Fast Ejendom | 1.262 | -249 | -15,5 | -586 | -33,5 |
| Private Equity | 835 | -278 | -27,8 | -552 | -51,4 |
| Danske Bank | 8.305 | 5.598 | 143,4 | -11.491 | -72,4 |
| I alt | 20.222 | 6.578 | 45,5 | -13.703 | -45,6 |

Obligationer Investment grade og Non Investment grade har givet afkast på henholdsvis 356 mio. kr. og 238 mio. kr., svarende til afkast på henholdsvis 6,9% og 50,1%. Obligationer Investment grade og Non investment grade består af i alt ni porteføljer. Alle porteføljer har haft et positivt afkast.

Aktier har i 2009 givet et afkast på 913 mio. kr., svarende til 37,9%. Alle aktieporteføljer har givet et positivt afkast.

Fast Ejendom har givet et underskud på 249 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på -15,5%, mens Private Equity har givet et negativt afkast på 278 mio. kr., svarende til -27,8%.

Danske Bank aktien gav i 2009 et samlet afkast på 5,6 mia. kr., svarende til 143,4%.

Udviklingen i investeringsaktiverne 2005 til 2009

Fra primo 2005 til ultimo 2009 er investeringsaktiverne faldet fra 24,8 mia. kr. til 20,2 mia. kr. Det gennemsnitlige årlige afkast af Realdanias investeringsaktiver er på 1,5% i perioden 2005 til 2009.

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Investeringsaktiver | | | | | | |
| mio. kr. | 20.222 | 14.963 | 30.422 | 34.217 | 30.987 | 24.759 |
| Samlet afkast mio. kr. | 6.578 | -13.703 | -2.613 | 4.448 | 6.890 | 3.883 |
| Afkast i % | 45,5% | -45,6% | -7,8% | 14,6% | 28,1% | 18,2% |

Udviklingen i allokeringen af investeringsaktiverne 2005-2009

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

| Aktivklasser, andel af investeringsaktiver | 2009 % | 2008 % | 2007 % | 2006 % | 2005 % |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligationer Investment grade | 25,0 | 39,4 | 24,1 | 18,9 | 21,7 |
| Obligationer Non. Investment grade | 5,4 | 1,7 | 1,2 | 2,2 | 0,0 |
| Aktier | 18,2 | 15,0 | 13,5 | 13,8 | 19,0 |
| Fast Ejendom | 6,2 | 9,4 | 4,2 | 2,6 | 2,1 |
| Private Equity | 4,1 | 5,8 | 2,8 | 1,8 | 0,6 |
| Danske Bank | 41,1 | 28,7 | 54,2 | 60,7 | 56,6 |
| I alt | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

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.

For at forbedre afkast/risikoforholdet er antallet af porteføljer i årene 2005-2009 blevet udvidet fra 11 til 37. Siden starten af 2005 er antallet af porteføljer udvidet med netto 6 udenlandske obligationsporteføljer, 1 dansk aktieporteføje, 5 udenlandske aktieporteføljer, 6 Fast Ejendom porteføljer og 8 Private Equity porteføljer.

Udviklingen i afkastet 2005 til 2009

| Aktivklasser | 2009 % | 2008 % | 2007 % | 2006 % | 2005 % | Gns % |
|-------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Afkast i % | % | % | % | % | % | % |
| Obligationer | | | | | | |
| Investment grade | 6,9 | 5,5 | 3,1 | 2,9 | 4,1 | 4,3 |
| Obligationer Non. | | | | | | |
| Investment grade | 50,1 | -29,3 | -2,1 | 17,8 | 0,0 | 8,4 |
| Aktier | 37,9 | -37,6 | 11,7 | 16,3 | 37,5 | 14,5 |
| Fast Ejendom | -15,5 | -33,5 | 20,2 | 27,7 | 3,8 | -7,2 |
| Private Equity | -27,8 | -51,4 | -0,5 | 5,1 | 8,0 | -28,2 |
| Danske Bank | 143,4 | -72,4 | -17,4 | 18,9 | 37,8 | -2,3 |
| I alt | 45,5 | -45,6 | -7,8 | 14,6 | 28,1 | 1,5 |

Der har ikke været investeret Obligationer Non investment grade i 2005, hvorfor gennemsnitstallet er beregnet for 4 år. 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.

Obligationer Investment grade har haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden 2005-2009 på 4,3%, mens det gennemsnitlige årlige afkast af obligationer Non investment grade var på 8,4%. Aktier har i perioden 2005-2009 haft et gennemsnitligt årligt afkast på 14,5%. Det gennemsnitlige årlige afkast af Fast Ejendom har været på -7,2%, mens det gennemsnitlige årlige afkast af Private Equity har været -28,2%. Resultaterne for Fast Ejendom og Private Equity er påvirket af den økonomiske recession og restriktive finansieringsvilkår. Danske Bank aktieporteføljen har haft et gennemsnitligt årligt afkast på -2,3% i perioden 2005 til 2009.

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 33,2%.

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 aktiekurser, 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 7,5 mia. kr. pr. 31. december 2009 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procent sandsynlighed ikke vil overstige 7,5 mia. kr.

Finanskrisen har gjort det tydeligt, at VaR-modellen ikke giver et dækkende billede af den reelle risiko i ekstreme situationer. Realdania bruger 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. | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Omkostninger til repræsentantskab | -2,8 | -3,0 |
| Valgaktiviteter m.v. | -4,7 | -3,4 |
| Resultat før driftsudgifter | -7,5 | -6,4 |
| Driftsudgifter, Realdania | -24,7 | -20,5 |
| Resultat før skat | -32,2 | -26,9 |

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.

Ledelsen har tilsluttet sig principper for god fondspraksis, udarbejdet af Danske fonde & fondspraksis, jf. 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 178.102 medlemmer pr. 31. december 2009, fordelt med 169.623 personlige medlemmer og 8.479 virksomhedsm edlemmer.

I 2009 kunne der igen konstateres en stigende interesse for valgmøderne. Medlemmerne valgte i 2009 27 medlemmer til repræsentantskabet ved valg i 2 geografiske valgområder og 2 faglige valgområder: 7 blev valgt i Midtjylland (Område 6) efter fredsvalg, og 6 blev valgt i Syd- og Vestsjælland (Område 2) efter valghandling, 7 blev valgt i Valggruppen for Ejerboliger, og 7 blev valgt i Valggruppen for Private Boliger efter fredsvalg.

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed.

Medlemmerne vælger repræsentantskabet, som består af 109 medlemmer. Det sker via valg i 10 geografiske valgområder og 6 faglige valgområder. 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 2010 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 områ-

der, 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.

I april 2009 fratrådte Niels Busk bestyrelsen i overensstemmelse med den vedtægtsbestemte aldersgrænse. På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2009 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Anker Boye, Odense og Michael Brockenhuus-Schack, Ringsted. Lone Sejersen, Hellerup, blev genvalgt efter valghandling som sagkyndigt medlem. Nyvalgt blev Carsten With Thygesen, Viborg.

I maj 2009 besluttede Jean Brahe at forlade formandsposten og bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerede sig med Jesper Nygård som formand og Carsten With Thygesen som næstformand.

På repræsentantskabsmødet i oktober 2009 blev Per Feldthaus valgt som sagkyndigt medlem til Realdanias bestyrelse.

Der blev i 2009 afholdt 10 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 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 3,0 mio. kr. i 2009.

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

Debataktiviteter

Videnformidling og debat er hjørnestenene i Medlemsdebats aktiviteter. Her mødes medlemmer med særlig interesse for det byggede miljø for at få del i ny viden, diskutere aktuelle problematikker, netværke og udveksle ideer om emner, der berører byudvikling, bygningsarven og byggerikvalitet med mere. Aktiviteterne er organiseret i seks debatklubber efter ejendomstype - Almen Bolig, Byudvikling, Ejerbolig, Erhverv, Landbrug og Privat Boligudlejning.

Kommunikation

Realdania lægger vægt på at have et godt omdømme og at optræde imødekommende, 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 2009 blev der udsendt 140 pressemeddelelser, Årsrapport 2008, Årsmagasin 2009 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 conferenceoplæg.

Generelt er Realdanias mediedækning meget høj. Hovedvægten ligger på omtaler af filantropiske aktiviteter. Sammenlignet med 2008 var mediedækningen i 2009 voksende.

Trafikken på Realdanias hjemmeside har været stabil gennem hele 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 negativ omtale i medierne. Det kan skyldes svigt i ledelsen af projekter i Realdanias investerings- eller filantropiske portefølje.

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, overvågning 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.

De væsentligste elementer i regnskabsaflæggelsesprocessen er, ud over at sikre passende kvalifikationer i bemandingen af økonomifunktionen, at procedurerne for regnskabsaflæggelsen er betryggende og hensigtsmæssige. 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 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 skaber livskvalitet gennem det byggede miljø, bredt fordelt i Danmark i det filantropiske virke, og påvirker samfundet inden for de tre områder Byen, Byggeriet og Bygningsarven. Vi vil gerne påtage os et medansvar for at finde veje til at udvikle disse områder. Målsætningen er, at projekterne er bæredygtige, har demonstrationsværdi og viser vejen for andre. Det er derfor væsentligt, at den viden, der kommer til veje, kommunikeres til offentligheden.

Derfor vil Realdania i løbet af 2010 udarbejde retningslinjer for virksomhedens samfundsansvar.

Formålet med retningslinjerne er at kunne bidrage til at skabe merværdi såvel for Realdania som for samfundet.



REGNSKAB 2009

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 for Realdania og Realdania 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Realdania koncernens og Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling

pr. 31. december 2009 samt af resultatet af Realdania koncernens og Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar-31. december 2009. Endvidere er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens og Realdanias aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og Realdania kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 5. marts 2010

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

Vi har revideret årsrapporten for Realdania og Realdania koncernen for regnskabsåret 1. januar-31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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, 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 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 ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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.

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 giver et retvisende billede af Realdania koncernens og Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

København, den 5. marts 2010

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Realdania er aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber 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.

Præsentation af investeringsejendomme er ændret i forhold til sidste år, således at posten er opdelt i henholdsvis investeringsejendomme og projektejendomme. Der henvises til afsnittene "Investeringsejendomme" og "Projektejendomme" nedenfor. Sammenlignings-tallene er ændret i overensstemmelse hermed.

Præsentationen af sektorregnskabet er ændret, således at resultatet af filantropiske aktiviteter i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i sektorregnskabet for Filantropi, hvor de i tidligere år blev indregnet i sektorregnskabet for Investering. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

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 almenvelgørende 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 overtag-

ne 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 uddelingselementet fra filantropiske investeringsprojekter.

Resultat fra ny erhvervede 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Realdania beskattes efter selskabsskatteloven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og almenvelgørende 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. 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 udelings-elementet fra filantropiske investeringsprojekter, afviger fra virksomhedens indre værdi, er dette forskelsbeløb hensat i balancen under "Bevilgede, endnu ikke udbetalte udelinger".

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 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 "Af- 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 mægler vurderinger hver 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 værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af domicilejendommen, fratrækkes reserven vedrørende "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 driftsomkost-

ninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af koncernens egne vurderingsmænd ejendom for ejendom. Værdiansættelserne understøttes af mægler vurderinger 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 investerings ejendomme.

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 mægler vurderinger 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 (netto realisationsværdien) 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|---|---|--|---|---|
| 391,9 | 255,0 | 1 Renteindtægter | 281,8 | 425,7 |
| -23,6 | -9,7 | Renteudgifter, gebyrer m.v. | -39,0 | -32,6 |
| -830,7 | -130,9 | 2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | - | - |
| 68,5 | -30,3 | 2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | -31,7 | 68,5 |
| - | - | Ophørende aktiviteter | 0 | -381,2 |
| 837,6 | 78,5 | Udbytte af aktier m.v. | 78,5 | 837,6 |
| -13.962,2 | 6.326,8 | 3 Kursreguleringer | 6.225,0 | -14.668,5 |
| -13.518,5 | 6.489,4 | Resultat før driftsudgifter og uddelinger | 6.514,6 | -13.750,5 |
| | | Andre driftsindtægter | 306,3 | 124,3 |
| -92,6 | -107,0 | 4 Udgifter til personale og administration | -203,7 | -186,0 |
| -2,0 | -3,3 | 12 Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver | -6,5 | -5,1 |
| - | - | Andre driftsudgifter | -237,3 | -23,5 |
| -13.613,1 | 6.379,1 | Resultat før uddelinger og skat | 6.373,4 | -13.840,8 |
| -1.090,9 | -444,5 | 5 Uddelinger | -444,5 | -1.090,9 |
| -14.704,0 | 5.934,6 | Resultat før skat | 5.928,9 | -14.931,7 |
| 47,5 | 6,1 | 6 Skat | 10,9 | 275,2 |
| -14.656,5 | 5.940,7 | Årets resultat | 5.939,8 | -14.656,5 |
| | | Årets resultat foreslås fordelt således: | | |
| -14.656,5 | 5.940,7 | Andre reserver | 5.940,7 | -14.656,5 |
| - | - | Minoritetsinteressers andel af resultat | -0,9 | 0,0 |
| -14.656,5 | 5.940,7 | Disponeret i alt | 5.939,8 | -14.656,5 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| Realdania 2008 | Realdania 2009 | Note | Koncern 2009 | Koncern 2008 |
|-------------------|-------------------|---|-----------------|-----------------|
| mio. kr. | mio. kr. | | mio. kr. | mio. kr. |
| | | AKTIVER | | |
| 4.536,5 | 157,4 | 7 Tilgodehavender hos kreditinstitutter | 1.010,1 | 6.543,7 |
| 6.143,2 | 4.274,4 | 8 Obligationer til dagsværdi | 4.274,4 | 6.143,2 |
| 8.004,4 | 14.984,1 | 9 Aktier m.v. | 14.984,1 | 8.004,4 |
| 1.018,6 | 972,4 | 10 Kapitalandele i associerede virksomheder | 1.101,2 | 1.018,8 |
| 1.320,2 | 1.480,0 | 11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | - | - |
| 14,8 | 24,5 | 12 Immaterielle og øvrige materielle aktiver | 41,5 | 34,2 |
| - | - | 13 Domicilejendom | 301,4 | - |
| - | - | 14 Investeringsejendomme Projektejendomme | 877,4 | 1.231,5 |
| 503,0 | 351,0 | 15 Andre aktiver | 596,1 | 864,5 |
| (186,8) | 37,2 | 16 Tilgodehavende aktuel skat | 39,5 | (49,4) |
| 47,9 | 81,7 | Udskudt skat (aktiv) | 179,9 | 135,2 |
| 98,6 | 44,3 | Periodeafgrænsningsposter | 49,5 | 96,5 |
| 21.500,4 | 22.407,0 | AKTIVER I ALT | 24.190,3 | 24.804,4 |
| | | PASSIVER | | |
| | | Gæld | | |
| 3.329,0 | 3.196,6 | 17 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger | 4.598,8 | 4.825,6 |
| 5.063,0 | 0 | 18 Gæld til kreditinstitutter | 0 | 6.108,2 |
| 92,9 | 254,2 | 19 Andre passiver | 522,9 | 855,1 |
| 8.484,9 | 3.450,8 | Gæld i alt | 5.121,7 | 11.788,9 |
| | | Egenkapital | | |
| 10.491,0 | 10.491,0 | Basiskapital | 10.491,0 | 10.491,0 |
| 0 | 0 | Realværdisikring | 0 | 0 |
| 2.524,5 | 8.465,2 | Andre reserver | 8.465,2 | 2.524,5 |
| - | - | Minoritetsinteresser | 112,4 | 0 |
| 13.015,5 | 18.956,2 | Egenkapital i alt | 19.068,6 | 13.015,5 |
| 21.500,4 | 22.407,0 | PASSIVER I ALT | 24.190,3 | 24.804,4 |

- 20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 21 Nærtstående parter
- 22 Afledte finansielle instrumenter

KAPITALBEVÆGELSER

| mio. kr. | Basiskapital | Realværdi- sikring | Andre reserver | Realdanias egenkapital | Minoritets- interesser | Koncernens egenkapital |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2007 | 10.491,0 | 2.078,0 | 15.103,0 | 27.672,0 | | 27.672,0 |
| Årets resultat | | 0 | -14.656,5 | -14.656,5 | | -14.656,5 |
| Overførsel af realværdisikring | | -2.078,0 | 2.078,0 | 0 | | 0 |
| Egenkapital pr. 31.12.2008 | 10.491,0 | 0 | 2.524,5 | 13.015,5 | 0 | 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 | 0 | 8.465,2 | 18.956,2 | 112,4 | 19.068,6 |

PENGESTRØMSOPGØRELSE

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|---|---|---|---|---|
| 376,3 | 296,3 | Renteindtægter | 267,0 | 405,1 |
| 861,0 | 344,4 | Aktieudbytter | 94,4 | 861,0 |
| -269,5 | 1.281,2 | Realiserede kurstab på obligationer, aktier m.v. | 1.281,7 | -269,5 |
| 967,8 | 1.921,9 | Kontant investeringsafkast | 1.643,1 | 996,6 |
| -81,2 | -88,2 | Udbetalinger til personale og administration | -202,5 | -205,8 |
| 0 | 0 | Nettobetalingen til øvrig drift | -149,0 | 9,2 |
| -13,2 | -254,9 | Betalt skat | -118,0 | -5,3 |
| -466,9 | -568,7 | Udbetalte uddelinger | -669,6 | -635,0 |
| -561,3 | -911,8 | Betalinger | -1.139,1 | -836,9 |
| 406,5 | 1.010,1 | Kontant resultat | 504,0 | 159,7 |
| -1.680,2 | -313,1 | Køb og salg af værdipapirer | 207,2 | 38,7 |
| -3,1 | -13,1 | Køb og salg af øvrige aktiver | -136,6 | -32,2 |
| -1.683,3 | -326,2 | Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver | 70,6 | 6,5 |
| -1.276,8 | 683,9 | Årets pengestrøm | 574,6 | 166,2 |
| 750,3 | -526,5 | Likvider primo (inkl. bankgæld) | 435,5 | 269,3 |
| -526,5 | 157,4 | Likvider ultimo (inkl. bankgæld) | 1.010,1 | 435,5 |

NOTER

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|--|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Renteindtægter | | | | |
| 293,8 | 176,5 | Danske realkreditobligationer | 176,5 | 293,8 |
| 17,5 | 10,1 | Danske statsobligationer | 10,1 | 17,5 |
| 56,1 | 44,6 | Udenlandske obligationer | 44,6 | 56,1 |
| 23,5 | 17,3 | Tilgodehavender hos kreditinstitutter | 40,7 | 57,2 |
| 1,0 | 6,5 | Øvrige renteindtægter | 9,9 | 1,1 |
| 391,9 | 255,0 | I alt | 281,8 | 425,7 |
| 2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | | | |
| -1.500,4 | -137,4 | Resultat efter skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder (jf. note 11) | - | - |
| 669,7 | 6,5 | Uddelingselementet fra filantropiske investeringsprojekter (jf. note 17) | - | - |
| -830,7 | -130,9 | Resultat i tilknyttede virksomheder | - | - |
| 68,5 | -30,3 | Resultat efter skat af kapitalandele i associerede virksomheder (jf. note 10) | -31,7 | 68,5 |
| -762,2 | -161,2 | I alt | -31,7 | 68,5 |
| 3 Kursreguleringer | | | | |
| Obligationer: | | | | |
| -70,5 | 56,0 | Danske realkreditobligationer | 56,0 | -70,5 |
| 28,4 | 9,8 | Danske statsobligationer | 9,8 | 28,4 |
| 100,0 | 2,5 | Udenlandske statsobligationer | 2,5 | 100,0 |
| Aktier: | | | | |
| -13.754,2 | 6.710,9 | Aktier noterede m.v. | 6.710,9 | -13.754,2 |
| -220,0 | -456,6 | Aktier unoterede, herunder Private Equity og ejendomsfonde | -456,6 | -220,0 |
| -116,7 | 130,9 | Valuta | 130,9 | -116,7 |
| - | - | Værdiregulering på ejendomme | -101,8 | -706,3 |
| 70,8 | -126,7 | Valutaterminskontrakter | -126,7 | 70,8 |
| -13.962,2 | 6.326,8 | I alt | 6.225,0 | -14.668,5 |

| Realdania 2008 | Realdania 2009 | Note | Koncern 2009 | Koncern 2008 |
|---------------------------|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| mio. kr. | mio. kr. | | mio. kr. | mio. kr. |
| | | 4 Udgifter til personale og administration | | |
| -44,6 | -47,0 | Personaleudgifter | -133,8 | -134,6 |
| -48,0 | -60,0 | Administrationsudgifter | -69,9 | -51,4 |
| -92,6 | -107,0 | I alt | -203,7 | -186,0 |
| -37,5 | -40,5 | Løn, vederlag og honorar | -118,4 | -120,0 |
| -6,8 | -6,2 | Pension | -13,2 | -12,7 |
| -0,3 | -0,3 | Sociale udgifter | -2,2 | -1,9 |
| -44,6 | -47,0 | Personaleudgifter i alt | -133,8 | -134,6 |
| -25,5 | -28,8 | Medarbejdere | -106,7 | -108,0 |
| -6,6 | -6,6 | Direktion | -6,6 | -6,6 |
| -3,2 | -3,0 | Bestyrelse | -3,0 | -3,2 |
| -2,2 | -2,1 | Repræsentantskab | -2,1 | -2,2 |
| -37,5 | -40,5 | Løn, vederlag og honorar i alt | -118,4 | -120,0 |
| 45 | 48 | Det gennemsnitlige antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede ekskl. direktionen | 226 | 228 |

NOTER

| Realdania 2008 t. kr. | Realdania 2009 t. kr. | Note | Koncern 2009 t. kr. | Koncern 2008 t. kr. |
|---|---|---|---|---|
| | | 4 Udgifter til personale og administration (fortsat) | | |
| -375 | -581 | Jesper Nygård | -581 | -375 |
| -675 | -281 | Jean Brahe (udtrådt 2009) | -281 | -675 |
| -150 | - | Peder J. Pedersen (udtrådt 2008) | - | -150 |
| -225 | -225 | Anker Boye | -225 | -225 |
| -225 | -225 | Michael Brockenhuus-Schack | -225 | -225 |
| -225 | -75 | Niels Busk (udtrådt 2009) | -75 | -225 |
| -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 | Jørgen Zartow | -225 | -225 |
| -150 | -225 | Lone Sejersen (indtrådt 2008) | -225 | -150 |
| | -225 | Carsten With Thygesen (indtrådt 2009) | -225 | - |
| | -38 | Per Feldthaus (indtrådt 2009) | -38 | - |
| -3.150 | -3.000 | Bestyrelseshonorarer i alt | -3.000 | -3.150 |
| 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 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 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 | -2,4 | -2,1 |
| -4,7 | -3,5 | Andre ydelser end revision | -4,6 | -5,3 |
| -6,3 | -5,1 | I alt | -7,0 | -7,4 |
| 5 Uddelinger | | | | |
| -803,1 | -289,5 | Flagskibsprojekter | -289,5 | -803,1 |
| -287,8 | -155,0 | Almindelige projekter | -155,0 | -287,8 |
| -1.090,9 | -444,5 | I alt | -444,5 | -1.090,9 |
| 6 Skat | | | | |
| -174,9 | -23,0 | Aktuel skat af skattepligtig indkomst | -20,6 | -5,2 |
| 271,7 | 36,4 | Regulering af udskudt skat | 39,4 | 358,9 |
| -49,3 | -7,3 | Skat vedr. tidligere år | -7,9 | -78,5 |
| 47,5 | 6,1 | I alt | 10,9 | 275,2 |
| 25,0% | 25,0% | Aktuel skatteprocent | 25,0% | 25,0% |
| -24,4% | -25,2% | Ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger | -25,3% | -22,7% |
| -0,3% | 0,1% | Efterregulering af tidligere års beregnet skat | 0,1% | -0,5% |
| 0,3% | -0,1% | Effektiv skatteprocent | -0,2% | 1,8% |

NOTER

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|-------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | | 7 Tilgodehavender hos kreditinstitutter | | |
| 4.536,5 | 157,4 | Alle tilgodehavender forfalder inden for et år | 1.010,1 | 6.543,7 |
| | | 8 Obligationer til dagsværdi | | |
| 5.123,0 | 3.166,4 | Danske realkreditobligationer | 3.166,4 | 5.123,0 |
| - | 207,1 | Danske statsobligationer | 207,1 | - |
| 1.020,2 | 900,9 | Udenlandske obligationer | 900,9 | 1.020,2 |
| 6.143,2 | 4.274,4 | I alt | 4.274,4 | 6.143,2 |
| 14,1 | 26,4 | Heraf udtrukne obligationer | 26,4 | 14,4 |
| 7.098,6 | 6.264,6 | Kostpris primo | 6.264,6 | 7.098,6 |
| 24.477,8 | 13.794,6 | Årets tilgang | 13.794,6 | 24.477,8 |
| -25.311,8 | -15.656,8 | Årets afgang | -15.656,8 | -25.311,8 |
| 6.264,6 | 4.402,4 | Kostpris ultimo | 4.402,4 | 6.264,6 |
| -85,2 | -121,4 | Reguleringer til dagsværdi primo | -121,4 | -85,2 |
| 55,6 | 35,8 | Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang | 35,8 | 55,6 |
| -91,8 | -42,4 | Årets reguleringer til dagsværdi ultimo | -42,4 | -91,8 |
| -121,4 | -128,0 | Reguleringer til dagsværdi ultimo | -128,0 | -121,4 |
| 6.143,2 | 4.274,4 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.274,4 | 6.143,2 |

| Realdania 2008 | Realdania 2009 | Note | Koncern 2009 | Koncern 2008 |
|---------------------------|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| mio. kr. | mio. kr. | | mio. kr. | mio. kr. |
| | | 9 Aktier m.v. | | |
| 5.486,4 | 10.772,9 | Aktier m.v. noteret på Københavns Fondsbørs | 10.772,9 | 5.486,4 |
| 1.292,4 | 3.106,7 | Aktier m.v. noteret på andre børser | 3.106,7 | 1.292,4 |
| 1.225,6 | 1.104,5 | Unoterede aktier m.v. | 1.104,5 | 1.225,6 |
| 8.004,4 | 14.984,1 | I alt | 14.984,1 | 8.004,4 |
| 16.067,1 | 16.129,4 | Kostpris primo | 16.129,4 | 16.067,1 |
| 1.428,2 | 4.467,3 | Årets tilgang | 4.467,3 | 1.428,2 |
| -1.365,9 | -4.005,0 | Årets afgang | -4.005,0 | -1.365,9 |
| 16.129,4 | 16.591,7 | Kostpris ultimo | 16.591,7 | 16.129,4 |
| 5.903,6 | -8.125,0 | Reguleringer til dagsværdi primo | -8.125,0 | 5.903,6 |
| -304,9 | 1.452,0 | Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang | 1.452,0 | -304,9 |
| -13.723,7 | 5.065,4 | Årets reguleringer til dagsværdi ultimo | 5.065,4 | -13.723,7 |
| -8.125,0 | -1.607,6 | Reguleringer til dagsværdi ultimo | -1.607,6 | -8.125,0 |
| 8.004,4 | 14.984,1 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 14.984,1 | 8.004,4 |

NOTER

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|-------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | | 10 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| 695,5 | 552,9 | Kostpris primo | 553,1 | 695,5 |
| - | - | Årets tilgang | 130,0 | 0,2 |
| -97,5 | - | Ovf. til tilknyttede virksomheder jf. note 11 | - | - |
| -45,1 | - | Årets afgang | - | -142,6 |
| 552,9 | 552,9 | Kostpris ultimo | 683,1 | 553,1 |
| 352,6 | 465,7 | Op- og nedskrivninger primo | 465,7 | 352,6 |
| 22,8 | - | Ovf. til tilknyttede virksomheder jf. note 11 | - | - |
| 68,5 | -30,3 | Resultat | -31,7 | 68,5 |
| -23,3 | -15,9 | Udbytte | -15,9 | -23,3 |
| 45,1 | - | Regulering vedr. årets afgang | - | 67,9 |
| 465,7 | 419,5 | Op- og nedskrivninger ultimo | 418,1 | 465,7 |
| 1.018,6 | 972,4 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.101,2 | 1.018,8 |

| Navn | Hjemsted | Ejerandel | Selskabs- kapital mio. kr. | Realdanias andel af egenkapital 2009 | Realdanias andel af egenkapital 2008 | Realdanias andel af resultat 2009 | Realdanias andel af resultat 2008 |
|--|----------------|-----------------|----------------------------------|---|---|--|--|
| | | | | mio. kr. | mio. kr. | mio. kr. | mio. kr. |
| DADES AS* | Lyngby-Taarbæk | 20,81% | 509,6 | 972,4 | 1.018,6 | -30,3 | 96,2 |
| FredericiaC komplementar A/S | Fredericia | 50,00% | 0,5 | 0,2 | 0,2 | - | - |
| Køge Kyst P/S Køge Kyst komplementar A/S | Køge | 50,00% | 25,9 | 128,4 | - | -1,4 | - |
| Kuben A/S Sønderborg Havneselskab A/S | København | afhændet i 2008 | 0,5 | 0,2 | - | 0 | - |
| | Sønderborg | afhændet i 2008 | | | | - | -18,9 |
| | | | | | | - | -8,8 |
| Realdanias andel af egenkapital og årets resultat efter skat (jf. note 2) | | | | 1.101,2 | 1.018,8 | -31,7 | 68,5 |

* DADES AS indgår tillige som associeret virksomhed i modervirksomheden.

| Realdania 2008 | Realdania 2009 | Note | Koncern 2009 | Koncern 2008 |
|--|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| mio. kr. | mio. kr. | | mio. kr. | mio. kr. |
| 11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | | |
| 2.060,5 | 3.776,8 | Kostpris primo | - | - |
| 97,5 | - | Ovf. fra associerede virksomheder jf. note 10 | - | - |
| 1.981,4 | 547,2 | Årets tilgang | - | - |
| 0 | -250,0 | Modtaget udbytte | - | - |
| -362,6 | - | Årets afgang | - | - |
| 3.776,8 | 4.074,0 | Kostpris ultimo | - | - |
| -1.295,9 | -2.456,6 | Op- og nedskrivninger primo | - | - |
| -22,8 | - | Ovf. fra associerede virksomheder jf. note 10 | - | - |
| -1.500,4 | -137,4 | Resultat | - | - |
| 362,5 | - | Regulering vedr. årets afgang | - | - |
| -2.456,6 | -2.594,0 | Op- og nedskrivninger ultimo | - | - |
| 1.320,2 | 1.480,0 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | - | - |

| Navn | Hjemsted | Ejerandel | Selskabs- kapital mio. kr. | Realdanias | Realdanias | Realdanias | Realdanias |
|--|-----------|-----------------|----------------------------------|---|---|--|--|
| | | | | andel af egenkapital 2009 mio. kr. | andel af egenkapital 2008 mio. kr. | andel af resultat 2009 mio. kr. | andel af resultat 2008 mio. kr. |
| Bolius Boligejernes | | | | | | | |
| Videncenter A/S | Ballerup | 100 % | 5,3 | 62,2 | 62,1 | 0,1 | -73,2 |
| Realdania | | | | | | | |
| Arealudvikling A/S | København | 100 % | 10,0 | 889,9 | 379,7 | -9,8 | -0,7 |
| Realea A/S | Odense | 100 % | 250,0 | 528,0 | 878,4 | -127,6 | -1.086,8 |
| Kuben A/S | København | Afhændet i 2008 | | | | | -339,7 |
| Akkumulerede afskrivninger domicilejendom | | | | | | | |
| | | | | -0,1 | | -0,1 | - |
| Realdanias andel af egenkapital og årets resultat efter skat (jf. note 2) | | | | 1.480,0 | 1.320,2 | -137,4 | -1.500,4 |

NOTER

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|-------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | | 12 Immaterielle og øvrige materielle aktiver | | |
| | | Goodwill | | |
| - | - | Kostpris primo | 2,5 | 2,5 |
| - | - | Årets tilgang | - | - |
| - | - | Årets afgang | - | - |
| - | - | Kostpris ultimo | 2,5 | 2,5 |
| - | - | Nedskrivninger primo | -1,7 | -1,2 |
| - | - | Årets nedskrivninger | -0,5 | -0,5 |
| - | - | Nedskrivninger ultimo | -2,2 | -1,7 |
| - | - | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0,3 | 0,8 |
| | | Indretning af lejede lokaler | | |
| 6,2 | 6,2 | Kostpris primo | 6,9 | 6,6 |
| - | 8,1 | Årets tilgang | 8,1 | 0,3 |
| - | -6,3 | Årets afgang | -6,3 | - |
| 6,2 | 8,0 | Kostpris ultimo | 8,7 | 6,9 |
| -5,8 | -6,0 | Af- og nedskrivninger primo | -6,3 | -6,0 |
| - | 6,3 | Afskrivninger, afhændede aktiver | 6,3 | - |
| -0,2 | -0,6 | Årets af- og nedskrivninger | -0,9 | -0,3 |
| -6,0 | -0,3 | Af- og nedskrivninger ultimo | -0,9 | -6,3 |
| 0,2 | 7,7 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7,8 | 0,6 |

| Realdania 2008 | Realdania 2009 | Note | Koncern 2009 | Koncern 2008 |
|---------------------------|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| mio. kr. | mio. kr. | | mio. kr. | mio. kr. |
| | | 12 Immaterielle og øvrige materielle aktiver (fortsat) | | |
| | | Driftsmateriel og inventar | | |
| 43,8 | 46,2 | Kostpris primo | 75,4 | 67,3 |
| 3,4 | 4,9 | Årets tilgang | 7,0 | 9,8 |
| -1,0 | - | Årets afgang | -2,4 | -1,7 |
| 46,2 | 51,1 | Kostpris ultimo | 80,0 | 75,4 |
| -30,4 | -31,6 | Af- og nedskrivninger primo | -42,6 | -39,3 |
| 0,9 | - | Afskrivninger, afhændede aktiver | 1,0 | 1,2 |
| -2,1 | -2,7 | Årets af- og nedskrivninger | -5,0 | -4,5 |
| -31,6 | -34,3 | Af- og nedskrivninger ultimo | -46,6 | -42,6 |
| 14,6 | 16,8 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 33,4 | 32,8 |
| | | Immaterielle og øvrige materielle aktiver i alt | | |
| 58,2 | 60,6 | Kostpris primo | 93,1 | 84,7 |
| 3,4 | 13,0 | Årets tilgang | 15,1 | 10,1 |
| -1,0 | -14,5 | Årets afgang | -17,0 | -1,7 |
| 60,6 | 59,1 | Kostpris ultimo | 91,2 | 93,1 |
| -44,4 | -45,8 | Af- og nedskrivninger primo | -58,9 | -54,8 |
| 0,9 | 14,5 | Afskrivninger, afhændede aktiver | 15,6 | 1,2 |
| -2,3 | -3,3 | Årets af- og nedskrivninger | -6,4 | -5,3 |
| -45,8 | -34,6 | Af- og nedskrivninger ultimo | -49,7 | -58,9 |
| 14,8 | 24,5 | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 41,5 | 34,2 |
| | | Af- og nedskrivninger | | |
| -2,3 | -3,3 | Årets af- og nedskrivninger | -6,4 | -5,3 |
| | | Afskrivning domicilejendom | -0,1 | |
| 0,3 | - | Gevinst/tab på afhændende aktiver | | 0,2 |
| -2,0 | -3,3 | I alt | -6,5 | -5,1 |

NOTER

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|-------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | | 13 Domicilejendom | | |
| - | - | Kostpris primo (ovf. fra note 14) | 301,5 | |
| - | - | Kostpris ultimo | 301,5 | - |
| - | - | Årets afskrivning | -0,1 | |
| - | - | Værdiregulering ultimo | -0,1 | - |
| - | - | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 301,4 | - |
| | | 14 Investeringsejendomme | | |
| - | - | Kostpris primo | 1.636,8 | 1.462,7 |
| - | - | Årets afgang (ovf. domicilejendom jf. note 13) | -301,5 | |
| - | - | Årets tilgang | 121,1 | 174,1 |
| - | - | Kostpris ultimo | 1.456,4 | 1.636,8 |
| - | - | Værdiregulering primo | -405,3 | -251,2 |
| - | - | Årets værdiregulering | -173,7 | -154,1 |
| - | - | Værdiregulering ultimo | -579,0 | -405,3 |
| - | - | Regnskabsmæssig værdi ultimo | 877,4 | 1.231,5 |
| | | Investeringsejendomme under opførsel udgør 372,9 mio. kr. af den samlede værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2009 | | |
| | | 15 Andre aktiver | | |
| 17,4 | 40,0 | Handler under afvikling | 40,2 | 17,4 |
| 116,0 | 1,6 | Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter | 1,6 | 116,0 |
| 260,5 | 259,0 | Projektlån | 259,0 | 260,5 |
| 109,1 | 50,4 | Øvrige aktiver | 295,3 | 470,6 |
| 503,0 | 351,0 | I alt | 596,1 | 864,5 |

| Realdania 2008 mio. kr. | Realdania 2009 mio. kr. | Note | Koncern 2009 mio. kr. | Koncern 2008 mio. kr. |
|--|---|---|---|---|
| 16 Tilgodehavende aktuel skat | | | | |
| 31,4 | -186,8 | Tilgodehavende skat primo | -49,4 | 42,8 |
| -56,5 | -7,9 | Skat vedrørende tidligere år (inkl. renter) | -8,5 | -91,1 |
| -174,9 | -23,0 | Betalbar skat af sambeskatningsindkomst | -20,6 | -6,4 |
| 13,2 | 254,9 | Betalt skat i året | 118,0 | 5,3 |
| -186,8 | 37,2 | I alt | 39,5 | -49,4 |
| 17 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger | | | | |
| 3.364,3 | 3.329,0 | Saldo primo | 4.825,6 | 4.359,3 |
| -216,9 | -41,6 | Tilbageførte bevillinger | -41,6 | -216,9 |
| 1.307,7 | 486,0 | Årets bevillinger, driftsført | 486,0 | 1.307,7 |
| | | Heraf overført til resultat fra tilknyttede virksomheder (jf. note 2) | | |
| -669,7 | -6,5 | Årets bevillinger ydet som lån | | 10,9 |
| 10,9 | - | Heraf driftsført | -1,6 | -0,4 |
| -0,4 | -1,6 | Udbetalt i året | -669,6 | -635,0 |
| -466,9 | -568,7 | | | |
| 3.329,0 | 3.196,6 | I alt | 4.598,8 | 4.825,6 |
| 18 Gæld til kreditinstitutter | | | | |
| 5.063,0 | - | Gæld til kreditinstitutter | | 6.108,2 |
| 5.063,0 | - | I alt | - | 6.108,2 |
| 19 Andre passiver | | | | |
| 22,5 | 21,5 | Handler under afvikling | 21,5 | 22,5 |
| 7,1 | 8,5 | Leverandører | 16,9 | 579,8 |
| 43,1 | 55,3 | Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter | 55,3 | 43,1 |
| 20,2 | 168,9 | Øvrige passiver | 429,2 | 209,7 |
| 92,9 | 254,2 | I alt | 522,9 | 855,1 |

NOTER

20 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 827 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princip.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder investeringsejendomme i datterselskaber, udgiftsføres de omkostninger, 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 2009 udgør investeringselementet 1,8 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 2008 | Realdania 2009 | Note |
|---------------------------|---------------------------|--|
| mio. kr. | mio. kr. | |
| | | 21 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: |
| 39,8 | 2,0 | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |
| 170,4 | 34,5 | Gæld til tilknyttede virksomheder |
| 0 | 0 | Tilgodehavender hos associerede virksomheder |
| | | Realdania har i 2009 foretaget kapitaltilførsler til tilknyttede virksomheder på 547 mio. kr. og modtaget udbytte på 250 mio. kr. fra tilknyttede virksomheder. Endvidere er der i 2009 givet tilsagn om driftstilskud på i alt 160 mio. kr. fordelt over en 6 årig periode. |

NOTER

22 Afledte finansielle instrumenter

Valutaterminsforretninger benyttes til afdækning af valutarisiko forbundet med investeringer i udenlandske obligationer og investeringsbeviser. Mindst 80% af valutapositioner forbundet med investeringer i obligationer/investeringsbeviser i anden valuta end EUR afdækkes gennem brug af valutaterminsforretninger. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med to til fire 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 2009 var -54 mio. kr. Porteføljen af udenlandske obligationer og investeringsbeviser i anden valuta end EUR har en dagsværdi på 1.565 mio. kr. pr. 31. december 2009.



LEDELSES-
HVERV
2009

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 2006. Formand fra 2009.

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

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

CARSTEN WITHTHYGESEN

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:

Formuepleje Epikur A/S (formand)
Formuepleje Limitellus A/S (formand)
Formuepleje Optimum A/S (formand)
Formuepleje Pareto A/S (formand)
Formuepleje Penta A/S (formand)
Formuepleje Safe 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
Kommune Holding A/S (næstformand)
Kommune Leasing A/S
Kommuneinformation A/S (formand)
KommuneKredit
Kommunernes Landsforening (næstformand)
Naturgas Fyn A/S (formand).

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
Landbrug & Fødevarer (formand)
Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond (formand)
Scandinavian Private Equity A/S.

PER FELDTHAUS

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

Indvalgt i bestyrelsen i 2009.

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

Færch Holding A/S, direktør.
Født i 1954.

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2006.

Uddannelse:

MMD, lærer.

Bestyrelsesmedlem i:

Danmarks Radio
Færchfonden
R. Færch Plast A/S (næstformand).

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
Brøndbyernes I.F Fodbold A/S
Foreningen Fast Ejendom - Danske Ejendomsportefølje f.m.b.a. koncernen (formand)
Friheden Invest A/S (formand)
Investeringsforeningen Small Cap Danmark (næstformand)
Porteføljeselskab A/S (næstformand)
Small Cap Danmark A/S (næstformand)
TK Development A/S.

MAJKEN SCHULTZ

Copenhagen Business School, professor.
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
Dansk Selskab for Virksomhedsledelse
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)
BDT-Byg (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)
First Factory 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)
Realdania Arealudvikling A/S (formand)
Realea 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 Arealudvikling A/S
Realea A/S.

Redaktion

Birgitte Boesen og Lisbeth Reinwaldt
Realdania Kommunikation

Design

Bysted A/S

Tryk

PrinfoHolbæk-Hedehusene-Køge a/s

