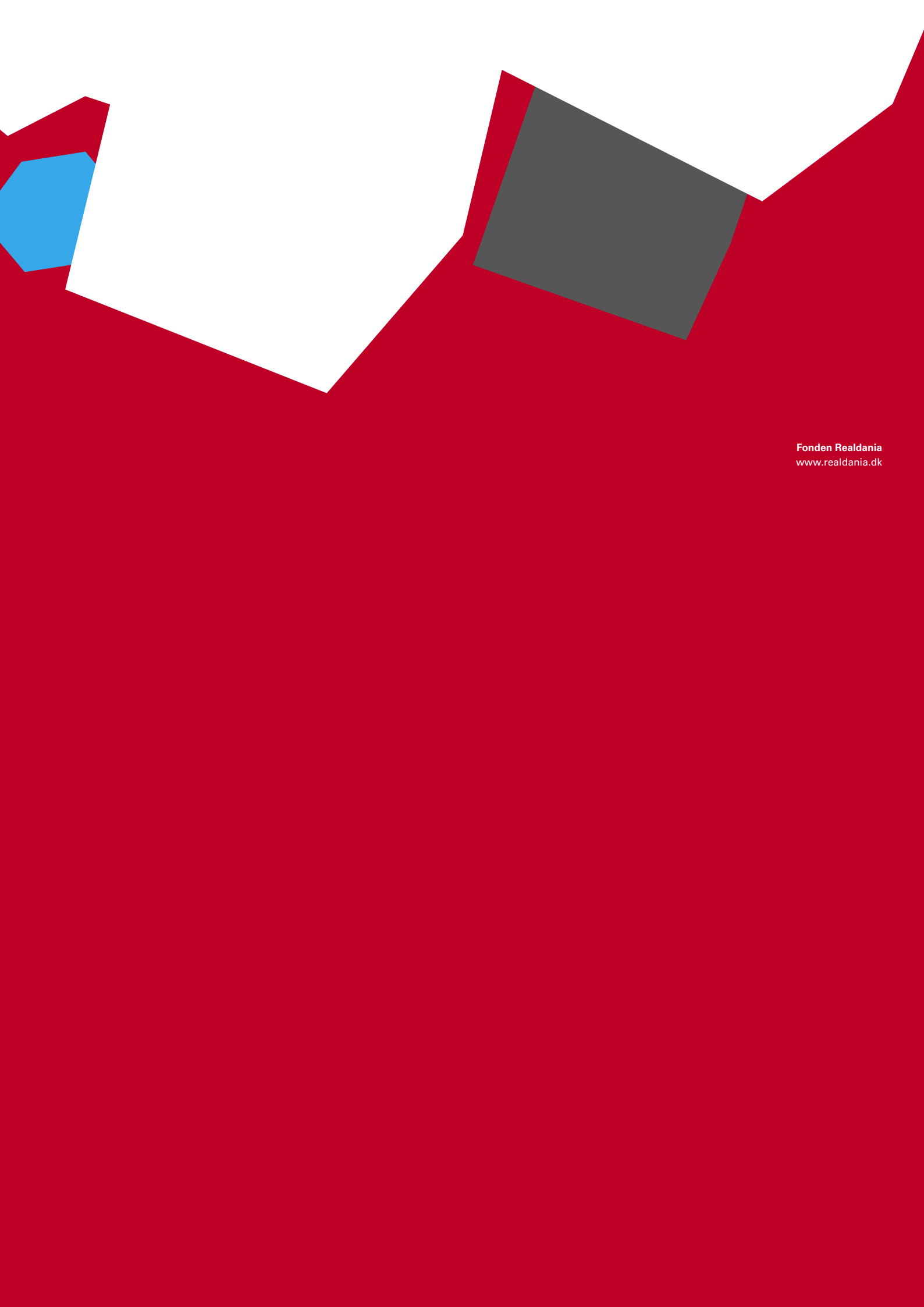


Årsrapport 2005



Fonden Realdania
www.realdania.dk

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Hovedtal og sektorregnskab

Beretning 2005

- 8 Forord
- 11 Fondsvirksomheden
- 13 - Flagskibe
- 31 - Byens kvaliteter
- 41 - Byggeriets fremtid
- 47 - Bygningsarven
- 55 - Formidling og debat
- 63 - Forskning og videnopbygning
- 67 Datterselskaber
- 83 Investeringsvirksomheden
- 91 Virksomhedstyringen

Regnskab 2005

- 98 Ledelsespåtegning
- 99 Revisionspåtegning
- 100 Regnskabsberetning
- 102 Anvendt regnskabspraksis
- 107 Resultatopgørelse
- 108 Balance
- 109 Kapitalbevægelser
- 110 Pengestrømsopgørelse
- 111 Noter

Ledelseshverv

- 122 Bestyrelse
- 125 Direktion

- 127 Repræsentantskab

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Jørgen Nue Møller
Formand

Peder J. Pedersen
Næstformand

Anker Boye
Jean Brahe
Niels Busk
Lone Færch
André Lublin
Bent Maribo
Jørgen Mejlgård
Jesper Nygård
Majken Schultz

Fonden Realdania
(Foreningen Realdanmark)
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
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

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Ledende medarbejdere

Finn Bartholdy
Vicedirektør

Gert Poulsen
Investeringschef

Birgitte Boesen
Kommunikationschef

Henrik W. Pedersen
CFO

Revision

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor
KPMG C. Jespersen

Svend Ørjan Jensen
Statsautoriseret revisor
Grant Thornton

Repræsentantskabsmøde afholdes den 28. april 2006, kl. 10.00 i København

Hovedtal og sektorregnskab

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2005	2004	2003	2002	2001
Resultatopgørelse					
Investeringsafkast	6.890	3.883	3.330	-1.743	7
Uddelinger	-912	-640	-335	-310	-363
Årets resultat	5.559	2.994	2.790	-2.311	-637
Balance					
Aktiver i alt	32.056	25.701	22.351	19.173	21.118
Egenkapital	29.785	24.226	21.233	18.442	20.743

Nøgletal

Investeringsafkast	28,1%	18,2%	18,0%	-9,1%	0,0%
Resultat før kursreguleringer, uddelinger og skat	958	891	688	701	777
Uddelinger - almindelige	-100	-76	-52	-118	-101
Uddelinger - flagskibe	-812	-564	-283	-192	-262

Sektorregnskab

mio. kr.	2005	2004
Investeringsvirksomhed	1.060,1	947,6
Fondsvirksomhed	-941,6	-667,3
Virksomhedsstyring	-18,4	-17,5
I alt	100,1	262,8
Kursreguleringer m.v.	5.801,1	2.908,5
Resultat før skat	5.901,2	3.171,3
Skat	-342,7	-177,5
Resultat	5.558,5	2.993,8

Beretning 2005



Fra idé til virkelighed

Ved årsskiftet havde Realdania en samlet portefølje på 259 projekter. De er fordelt på 45 flagskibe og 214 almindelige projekter. Den totale projektøkonomi i disse projekter er på mere end 6,4 mia. kr., hvoraf Realdania finansierer cirka 2,6 mia. kr.

Realdania har nu eksisteret i fem år. Vi har i den periode bevæget os selv fra idé til virkelighed, men også i samme periode været med til at udvikle ganske mange initiativer fra idé til virkelighed og dermed været med til at igangsætte mange forskelligartede projekter, der vil betyde noget for livskvaliteten i byen, i byggeriet og i bygningskulturen rundt om i Danmark.

Denne årsrapport præsenterer 56 store og små projekter, som hver på sin måde fortæller en historie om livskvalitet, sådan som den kan opleves gennem det byggede miljø.

Blik for store og små projekter

Vi lægger vægt på ikke kun at have blik for det store, men også for det store i det små. Derfor støtter vi bredt forskellige initiativer, som hver på deres måde er med til at udvikle og forandre det byggede miljø i Danmark.

Et eksempel er det lille bøde- og redskabsskur – Æ Fywerhus – på Jegindø, som lokale ildsjæle har påtaget sig at vedligeholde, og som er med til at fortælle historien om fiskeriet i Limfjorden gennem tiderne.

Et andet eksempel er udviklingen af de fem sammenhængende byrumspladser, der i 2005 blev indviet på Frederiksberg og som fremover udgør Frederiksberg Nye Bymidte. Landskabsarkitekten Stig L. Andersson har stået i spidsen for at omdanne det gamle banearreal på Frederiksberg til den nye helhed af byrum, der samler uddannelsesaktiviteter, erhverv, kultur og naturoplevelser lige midt i byen.

Frederiksberg Nye Bymidte er ét blandt de fire flagskibsprojekter, som vi afsluttede i 2005: Ordrupgaard kunne i efteråret invitere publikum indenfor i sin hypermoderne tilbygning tegnet af den irakisk-engelske arkitekt Zaha Hadid. Med udbygningen har museets faste samling fået bedre udstillingsbetingelser, og der er blevet mere plads til særudstillinger. I landsbyen Vestrup ved Randers flyttede 14 familier ind i den 250 år gamle gårdejendom Skjødtegården. Den stærkt forfaldne gård er genskabt af Exners Tegnestue i tæt samarbejde med Randersegnens Boligforening og Nørhald Kommune. Og i det historiske natur- og kulturmiljø ved Gl. Lejre i Roskilde blev den 200 år gamle Hestbjerggård med enkle midler restaureret og indviet som et nutidigt formidlingssted. For alle fire projekter gælder det, at de er blevet udviklet i tæt dialog med andre ildsjæle, kommuner, institutioner og erhverv – og at de gerne skulle være til inspiration og glæde for mange andre. Vores engagement i det enkelte projekt og det aktive samspil med vores interessenter er vigtige

elementer i Realdanias virksomhed – især når det drejer sig om de store flagskibsprojekter.

I 2005 gennemgik vi fondsstrategien og tydeliggjorde Realdanias rolle som strategisk fond, samtidig med at vi understregede de tre centrale fokusområder - Byens Kvaliteter, Byggeriets Fremtid og Bygningsarven.

Realdania er blevet mere synlig - også i medierne

I løbet af 2005 er Realdania blevet mere synlig i det danske landskab i kraft af de initiativer og projekter, som vi har været med til at sætte i gang i løbet af vores første fem år. Men også i medierne er vores aktiviteter og virksomheden blevet mere synlige. I 2005 har vi kunnet konstatere flere artikler i de trykte medier og i netmedierne samt flere indslag i radio og tv end i nogen af de foregående år.

Intentionen om åbenhed, transparens og dialog er omdrejningspunktet for vores kommunikation med omverdenen, og gennem introduktion af nye fondsprojekter og opfølgning på igangværende projekter ønsker vi at afspejle bredden i Realdanias projektportefølje.

Kommunikationsstrategien blev evalueret i 2005, og principperne om åbenhed, transparens og dialog blev præciseret.

Investeringerne er gået godt

Investeringerne fordeler sig på almindelige og strategiske investeringer.

Målet med de almindelige investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital under hensyntagen til investeringsformuens sammensætning. For at opnå et bedre forhold mellem afkast og risiko er der i 2005 igangsat 10 nye porteføljer: To globale obligationsporteføljer, en dansk aktieportefølje, tre globale aktieporteføljer, en ejendomsfond og tre private equity fonde.

Med udgangen af året forvaltes de almindelige investeringer i 16 porteføljer, hvoraf de 13 forvaltes eksternt og tre internt.

Målet med de strategiske investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital. De strategiske investeringer drejer sig om foregangsvirksomheder og foregangsejendomme. Danske Bank-investeringen har sin egen historiske baggrund.

Det samlede afkast for 2005 fordeler sig med godt 1,8 mia. kr. – svarende til et afkast på 17,2% – af de almindelige investeringer og et afkast på godt 5 mia. kr. – svarende til 36,4% – af de strategiske investeringer. Samlet blev investeringsafkastet knap 6,9 mia. kr. svarende til et afkast på 28,1% for året 2005.

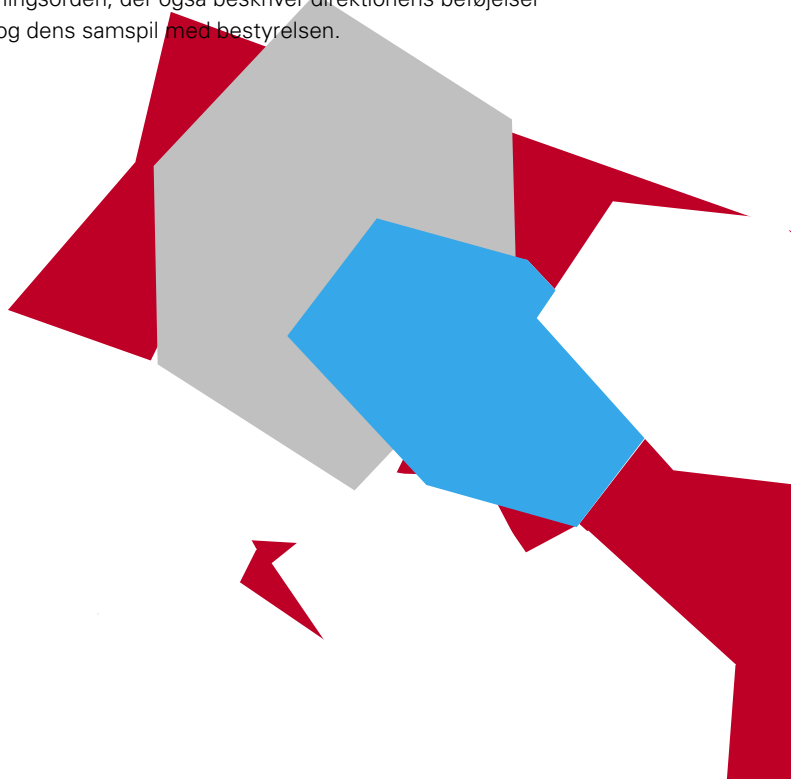
Vi arbejder ud fra principper om god virksomhedsledelse

Realdania ledes ud fra retningslinier for god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed. Det retlige grundlag for Realdania bygger på visse bestemmelser i lov om finansielle virksomheder, og Realdania er underlagt tilsyn af Økonomi- og erhvervsministeren.

Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed. Det er repræsentantskabet, der vælger bestyrelsen og revisionen, ligesom repræsentantskabet godkender årsrapporten og tager stilling til større beslutninger, som for eksempel vedtægtsændringer.

Den overordnede ledelse varetages af bestyrelsen, som består af 11 medlemmer. Bestyrelsen udnævner den daglige ledelse – direktionen – godkender strategier for virksomheden, udarbejder rammer og retningslinier for direktionen, kontrollerer, at disse overholdes, samt fungerer som sparringpartner for direktionen.

Reglerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, der også beskriver direktionens beføjelser og dens samspil med bestyrelsen.





Fondsvirksomheden

Fondsvirksomheden		
mio. kr.	2005	2004
Almindelige uddelingsprojekter	-100,0	-76,2
Flagskibsprojekter	-564,9	-399,6
Uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringsprojekter	-247,4	-164,5
Samlede uddelinger	-912,3	-640,3
Kapacitetsomkostninger	-29,3	-27,0
Resultat	-941,6	-667,3



Flagskibe



- Aros
- Byggeriets Innovation
- Fremtidens landbrugsbygninger
- Historiske haver
- Holstebro – Byrum, Å, og Kultur
- Hospice-demoprojekter
- Odense kulturstrategi
- Udvikling af nye metoder til at forny og forbedre etageboliger
- Frederiksberg Nye Bymidte
- Hestbjerggård
- Ordrupgaard
- Vestrup
- Fuglsang
- Performers House
- Realdania Medlemsdebat





Fra helvede til himmel. Sådan har arbejdskonceptet for ARoS lydt siden begyndelsen. Nu kommer museet et nøk nærmere, når tagfladen tages i brug som et uforligneligt byrum af international klasse. Her set fra tårnet på Århus Rådhus.

Himlen over kunstmuseet ARoS i Århus bliver inddraget i byrummet

Da arkitektfirmaet Schmidt, Hammer og Lassen bearbejdede sit vinderprojekt til museumsbygningen ARoS, der åbnede i Århus i 2004, opstod et ønske om at udnytte det store flade tagareal med den unikke udsigt over byen, bugten og ådalen. Derfor blev tagkonstruktionen forstærket, så det rent faktisk kunne lade sig gøre at indrette et åbent byrum på taget, når tiden engang var inde. Og det er den allerede nu.

ARoS og Fonden Realdania har indgået en aftale om finansiering af projektet, og i 2007 vil museet kunne tilbyde sine mange gæster – ca. 370.000 om året – velkommen på bygningens "femte facade", ni etager og 40 meter over gaden. Det vil lægge alen til det i forvejen gode ry, som ARoS har som et af de mest spændende billede- og oplevelseshuse i Norden.

Det kommende tagbyrum af international klasse vil ligge i grænselandet mellem arkitektur og kunst, og kombinationen af den store tagflade og ARoS' fysiske struktur vil skabe billedkunstneriske oplevelser og seværdigheder, som ikke er set før på andre museer i verden. Her kan arkitekturen anvendes som den passepartoutramme, som kunsten og udsigten opleves igennem, og der opstår unikke muligheder for at realisere det koncept, som

museet hele tiden har arbejdet ud fra, nemlig "fra helvede til himmel".

Dele af tagfladen skal overdækkes og klimareguleres til koncerter, leg og spil, foredrag, events, performance, spisning m.m. for op til 200 personer.

Realdanias finansiering af det nye tagbyrum betragtes som en færdiggørelse af byggeriet af ARoS, der samlet set har kostet godt 300 mio. kr.

[Realdania har bevilget 30 mio. kr.](#)



Kreative workshops er et af midlerne, når Byggeriets Innovation skal komme med bud på nye rammer for nytænkning, udvikling og samarbejde i byggesektoren.

Byggeriets Innovation hjælper byggeriets frontløbere

Nogle gør altid noget, som andre sagde ikke kunne lade sig gøre. Gudskelov lod brødrene Wright sig ikke afskrække fra at trods tyngdekraften. Og heldigvis har bilindustrien, computerindustrien, møbelindustrien, vindmølleindustrien osv. alle fostret foregangsmænd, der fortsatte der, hvor andre gav op. I dag handler det ikke længere om den enkelte opfinders talent, men om samarbejde på tværs af faglighed og sektorer.

I byggesektoren er der behov for nye gennembrud, ny innovation. Men hvem sørger for, at branchen kan øge produktiviteten og kvaliteten? Hvor kan virksomheder og institutioner udvikle projekter på tværs af faggrænser? Hvem skaber rammerne for nytænkning, udvikling og samarbejde? Hvor bliver byggeriets nyindustrialisering koordineret? Hvor bliver erfaringerne med at skabe innovation i byggeriet indsamlet, systematiseret og formidlet videre?

Svaret er Byggeriets Innovation. Det nye udviklingstiltag er startet af Realdania fordi, den nyindustrielle reorganisering af byggeriet har brug for en startmotor. Målet er – gennem konkrete eksempler – at øge kvaliteten markant, bringe omkostningerne ned og dermed opnå væsentlige gevinster for alle i byggesektoren.

De første konsortier spænder vidt:

- Den individuelt producerede altan, som brugeren selv har designet. Konsortiet består af entreprenøren Ringsted Bygningsentreprise, altanproducenten Weland, smedefirmaet Kecon, rådgivende ingeniør Bascon, visualiserings- og webbureauet 3DFacto og Institut for Produktudvikling.
- Bygningens hud som én samlet systemleverance. Konsortiet består af arkitektfirmaet 3 X Nielsen, Art Andersen (solafskærmning), Convec (klimapaneler) og Arup Facades, en vinduesproducent og en entreprenør.
- Konfigurerbart staldbyggeri. Konsortiet består af Lindab Profil A/S, Skiold Echberg A/S, Ikadan System A/S, Bygnings- og Maskinkontoret Sønderjylland, Give Elementfabrik, Landscentret – Byggeri og Teknik, Vitus Bering Danmark – Byg og anlæg herunder Videncenter for innovation.

Det samlede budget for Byggeriets Innovation er i perioden 2005-2008 82 mio. kr., hvoraf de 60 mio. kr. er afsat til konsortierne, der finansieres i en fifty-fifty-ordning med de deltagende virksomheder.

[Realdania har bevilget 52 mio. kr. for perioden](#)



Fotografens linse har fanget et nærmest biedermeiersk motiv med dette smukke vue ud over markerne gennem en kostald. Landbrugsbyggeriet spiller – når det er gennemtænkt – en både funktionel og æstetisk rolle i det danske kulturlandskab.

Dansk landbrug står over for en historisk forandring, når utidssvarende landbrugsbygninger skal erstattes af nye

Langt over halvdelen af det eksisterende landbrugsbyggeri i Danmark lever ikke op til de nutidige krav og produktionsformer. Samtidig bliver der stadig færre bedrifter, og i de kommende år forventer man, at yderligere 15.000 landbrug bliver nedlagt. Som erstatning bliver der årligt opført over to mio. m² nyt produktionsbyggeri. Det er en historisk forandring af det danske landbrug.

Derfor har Realdania sammen med Cowi udarbejdet hvidbogen – "Fremtidens landbrugsbygninger" (november 2005), som sammenfatter status og muligheder for nyt produktionsbyggeri på landet. Den skal nu følges op af en kampagne, der skal sætte fokus på nyt landbrugsbyggeri baseret på nye produktionsformer, fleksibilitet, effektivitet, miljøhensyn, fysisk udformning, dyrevelfærd, æstetik og værdier for landskab og kulturmiljø.

Kampagnen "Fremtidens landbrugsbygninger" skal skabe ideer og resultater, der på længere sigt vil gavne landbrugets omdømme og være til glæde for alle, der bruger det åbne land, både professionelt og i fritiden. Målgruppen er først og fremmest landbrugets ejere og rådgivere, entreprenører, leverandører, planlæggere og offentlige beslutningstagere. Indholdet i kampagnen er:

Byggeprojekter

Efter en projektkonkurrence, hvor producent- og rådgiverkonsortier skal konkurrere om at komme med den bedste løsning på en række udvalgte landmænds byggeprogrammer, bliver der opført 3-5 nybyggerier med demonstrationsværdi. Projekterne skal være økonomisk bæredygtige, fleksible og samtidig have æstetiske og arkitektoniske kvaliteter, der respekterer omgivelserne og det åbne land.

Helhedsplaner

En række projekter skal afklare, hvordan den fremtidige udvikling af en bedrifts bygningsanlæg bedst planlægges i landskabet bl.a. gennem "udvidede naturplaner", der omfatter registrering, prioritering og planlægning af de fysiske rammer på den enkelte bedrift.

Lokaliseringsplanlægning

I samarbejde med et antal udvalgte kommuner gennemføres pilotprojekter, som udnytter planlovens muligheder for lokalisering af nye arealer til landbrugets driftsbygninger. Ideer og resultater formidles til landmænd, rådgivere, leverandører og offentligheden, bl.a. via landbrugsforum i Realdania Medlemsdebat, udstillinger m.m.

Realdania har bevilget 60 mio. kr.

Generalbygmester Lauritz deThurah opførte i 1756-58 sit landsted Gl. Holtegård. Realdania medvirkede i 2001-2003 til genetableringen af havens unikke barokanlæg.



Danmarks historiske haver er i krise. En ny kampagne skal hjælpe ejerne til at bevare haveanlæggene for eftertiden

Danmark rummer en række historiske haver med stor arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, men mange af dem bliver ikke vedligeholdt, og der er risiko for, at de langsomt går til. Der er op mod 300 haver, som bør bevares for eftertiden, og ca. 30 af dem karakteriseres af haveeksperter som umistelige havekulturværdier.

Vi vil gerne være med til at redde de værdifulde haveanlæg ved at inspirere ejerne af de historiske haver til at arbejde målrettet for at skabe en rationel og økonomisk bæredygtig drift med respekt for det bevaringsværdige. Sammen med landskabsarkitekter, planlæggere og ejere af historiske haver sætter vi derfor gang i en kampagne, som skal vise gode eksempler til efterfølgelse, øge haveejernes forståelse for de historiske havers kvaliteter og hjælpe med at bringe haveanlæggene ind i fremtiden.

De historisk værdifulde haver, som staten ejer, bliver i forvejen vedligeholdt af det offentlige og er ikke i farezonen. Kampagnen retter sig derfor mod privatejede haver. Blandt de vigtigste historiske haver bliver ca. 10 udvalgt. I samarbejde med haveejerne gennemføres derefter en række langsigtede projekter med stor demonstrationsværdi for andre haveejere. Projekterne kan f.eks. beskæftige sig med haven som ramme om

events, haven uden vedligeholdelse, den ruinøse have, haven genskabt i fri fortolkning og haven, hvor kun de bærende elementer bliver bevaret.

Realdania har tidligere støttet en række haver, bl.a. Ledreborg, Liselund og Gl. Holtegård. Den nye kampagne vil gå et skridt videre og anviser løsninger og farbare veje for haveejerne, som alle har det problem, at vedligeholdelse af landskabelige kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i praksis er umulig at finansiere. Kampagnen skal derfor fokusere på nye modeller for planlægning, rationel drift og vedligeholdelse af de historiske haver.

I tilknytning til kampagnen produceres en tv-udsendelse, der introducerer Danmarks historiske haver og dansk havekultur. Kampagnens vigtigste budskaber og demonstrationsprojekter bliver præsenteret i en publikation, der henvender sig til enhver med interesse for smukke historiske haveanlæg.

Den samlede projektøkonomi forventes at udgøre et trecifret millionbeløb.

[Realdania har bevilget 65 mio. kr.](#)



Området ved Storå i Holstebro er ikke noget at skrive hjem om i dag. Byen og borgerne ser frem til at tage det nye byrum i brug i løbet af de næste par år.

Holstebro får et aktivt og arkitektonisk nytænkende byrum, hvor der før var bagside

Storå bugter sig gennem Holstebro og skaber en adskillelse af bykernen i Sønderland og Nørreland. Et nyt projekt, som Holstebro Kommune og Realdania gennemfører, udnytter muligheden for at sammenbinde bykernen i et nyt centralt torv - og samtidig udnytte åens store potentiale til at skabe stemning og miljø.

Formålet med "Projekt Byrum, Å og Kultur" er at transformere et bymæssigt bagsideareal - gennemskåret af Storå - til byens nye centrale og sammenbindende plads. Det vil skabe liv i midtbyen og samtidig koble byens nye store kulturinstitutioner, Musikteatret og Dansens Teater, med det nyrenoverede gågade- og torvesystem.

Med ombygningen af Musikteatret og opførelsen af Dansens Teater til Peter Schaufuss Balletten er der åbnet nye muligheder, idet den fælles foyer for kulturinstitutionerne kommer til at vende ud mod åen. Den nye åplads bliver på den måde for- og ankomstareal til både Musikteatret og Dansens Teater.

Det nye teatertorv bliver det samlende led mellem tre af byens største kulturhuse - Musikteatret, Dansens Teater og biografen Scala. Og samlet set får teatrene og byens øvrige kulturliv nye og spændende rammer for at udfolde

sig og skabe oplevelser inden for dans, teater, musik osv. Belysningen af området kommer til at spille en væsentlig rolle ved at understrege stemningen og aktiviteterne.

Med Storå i centrum vil det nye projekt skabe stemning, liv og miljø i byen. Teatertorvet og åpladsen vil blive bundet sammen af kunstnerisk udsmykning, brugskunst og belysning. Holstebros nye byrum vil derfor også være særdeles attraktivt for byens verdensberømte Odinteatret, der står for de tilbagevendende internationale festuger for teatertrupper fra hele verden.

Projektets samlede budget er 45 mio. kroner.

[Realdania har bevilget 22,5 mio. kr.](#)

Fremtidens hospice skal være funktionelt – men samtidig skal stedets stemning være præget af rummelighed, ro og trykthed.



Det Gode Hospice skal skabe livskvalitet for mennesker, der ligger for døden

Folketinget har besluttet, at der skal oprettes flere hospicepladser i Danmark. I dag har vi kun syv hospicer, men med Finanslovsaftalen for 2005 blev det besluttet, at alle amter (i den gamle struktur) skulle kunne tilbyde mindst 12 sengepladser til døende. Det er et godt skridt på vejen, men selv med den forøgede kapacitet vil der stadig være for få pladser i forhold til behovet for at tilbringe den sidste tid før døden i trygge rammer med pleje, omsorg, smertelindring og sjælesorg.

Med modelprogrammet Det Gode Hospice ønsker Realdania at hjælpe en række eksisterende initiativer landet over med at udvikle og realisere ideer, der både skaber kvalitet for patienter og pårørende og gør det enkelte hospice til en velfungerende arbejdsplads. I første omgang skal der udvikles et program for etablering af det gode hospice, derefter skal programmet realiseres gennem en række demonstrationsprojekter.

Målet er at øge vores viden om etablering og indretning af et godt hospice. Hvordan skaber man rum, der forbedrer livskvaliteten for døende? Hvordan sikrer man, at både patienter og pårørende kan føle sig hjemme? Samtidig med, at det skal være en velfungerende arbejdsplads. Hvordan skal hospicets funktioner placeres i forhold til hinanden?

Programmet er forankret i en styregruppe med repræsentanter fra Hospice Forum Danmark, Kræftens Bekæmpelse, Dansk Selskab for Palliativ Medicin, Foreningen for Palliativ Indsats, Sammenslutningen af ledere ved hospicer, palliative teams og palliative afdelinger i Danmark samt Realdania. Den samlede anlægsøkonomi til realisering af demonstrationsprojekterne skønnes til ca. 185 mio. kr.

Realdania har bevilget 44 mio. kr.



Når Kulturmaskinen og Magasinet bliver etableret i Brandts område, opstår et nyt byrum mellem bygningerne. I dag ligger det fremtidige gårdrum blot hen som et uplanlagt og uproduktivt område med tilfældige parkeringspladser.

Vækst, koncentration og specialisering er nøgleordene i Odense Kommunes kulturstrategi

Odense Kommune har vedtaget en ny og ambitiøs kulturstrategi. Kulturstrategiens mål er at gøre Odense til en markant kulturby med samspil mellem talent, vækstlag og kreative iværksættere. Odense Kommune og Fonden Realdania har indgået en partnerskabsaftale om realisering af særlige elementer i kulturstrategien.

Partnerskabsaftalen er blevet indgået som en naturlig forlængelse af et samarbejde fra 2001, hvor Realdania bevilgede 500.000 kroner til at analysere bæredygtigheden af et multihus. Analysen konkluderede, at Odense ikke burde satse på et multihus, men fokusere strategisk på vækst, koncentration og specialisering. Derefter udarbejdede kommunen en kulturstrategi, der nu bl.a. udmøntes gennem den nye partnerskabsaftale med Realdania.

De første tre projekter er nu klar til at blive iværksat. Det er projekter, der vil udvikle byens rum og skabe et samlingssted for flere af byens centrale kulturinstitutioner:

Kulturmaskinen

Miljøet omkring Brandts Klædefabrik skal styrkes og udvikles. På baggrund af en arkitektkonkurrence vil der blive skabt et spændende nyt kulturcenter med navnet Kulturmaskinen i tilstødende bygninger. Kulturmaskinen

bliver en slags bofællesskab for forskellige service- og kulturtilbud.

Magasinet

Det traditionsrige spillested Magasinet skal renoveres. Ideen er at fastholde Magasinets fremtrædende rolle i byens musikkiv. Der bliver etableret et nyt indgangsparti med forbedrede adgangsforhold på spillestedets nuværende bagside. Renoveringen vil også skabe en bedre sammenhæng med det byrum, som bliver etableret mellem Magasinet og Kulturmaskinen og med sammenhæng til det øvrige Brandts område.

Nyt byrum ved banegårdspladsen

Byrummet mellem det nyopførte mediehus og Odense Banegårdscenter skal udvikles. Målet er at understøtte en ny akse mellem bymidten/Kongens Have og byens nye kreative bydel på havnen. På den måde kan Odenses kulturelle vækstlag blive styrket. Byrummet skal samtidig give mere plads til byens bløde trafikanter.

Den samlede projektøkonomi er på 100 mio. kr., som parterne hver bidrager med halvdelen af.

[Realdania har bevilget 50 mio. kr.](#)



Selvom stilladserne er synlige nok i gadebilledet, er renoveringssektoren alligevel lidt overset i byggeriets initiativer inden for forsøg og udvikling.

Grundejernes Investeringsfond og Realdania indgår partnerskab om renoveringssektoren

Halvdelen af al byggeaktivitet i Danmark består af renovering, men renoveringssektoren er alligevel lidt overset i byggeriets initiativer inden for forsøg og udvikling. Det forsøger Realdania og Grundejernes Investeringsfond at råde bod på gennem et partnerskab og etableringen af et program til gennemførelse af udviklingsprojekter inden for bygningsrenovering og bygningsforbedring.

Målet er helt konkret at skabe større effektivitet, højere kvalitet, lavere priser og bedre totaløkonomi i renoveringssektoren. Midlet er en række udviklings- og formidlingsprojekter inden for udvalgte faglige indsatsområder, bl.a. byggeteknik, industrialisering, procesudvikling, energi og miljø.

Planen er at iværksætte og gennemføre 5-10 projekter i løbet af en treårsperiode. Den konkrete indsats og de projekter, som skal understøtte indsatsen, kommer til at bygge på en behovsanalyse, som bliver gennemført i løbet af foråret 2006. Her vil alle renoveringssektorens parter blive hørt om, hvor de mener, "skoen trykker".

Der bliver etableret et projektsekretariat, der skal udarbejde den overordnede strategi og sørge for den løbende administration og koordinering af programmets udviklings- og formidlingsaktiviteter.

Realdania og Grundejernes Investeringsfond bidrager hver med 50% af projektets økonomi på 50 mio. kr.

Realdania har bevilget 25 mio. kr.



Når mørket falder på, kaster røde projektører et flammeskær over træerne i fyrretræslunden. Så er der både oplevelser og romantik i luften over Frederiksbergs nye byrum, der også rummer lys- og vandkunst.

Frederiksberg Nye Bymidte er et smukt samlingssted for uddannelse, kultur, forretningsliv og naturoplevelser midt i byen

Frederiksberg, der ligger som en enklave midt i København, har altid haft ry for at rumme noget af hovedstadens bedste inden for natur, kultur og arkitektur. Men i årevis henlå en central del af Frederiksberg som et uplanlagt virvar af bygninger, ubenyttede arealer, parkeringspladser m.m. Det er der nu sat en effektiv stopper for med færdiggørelsen af Frederiksberg Nye Bymidte.

Det nye kompleks af pladser binder nogle af kommunens fikspunkter sammen i en smuk helhed af byrum. I 1996 blev Frederiksberg Centret opført på arealet for den nedlagte S-togslinie, og i 1999 kom Handelshøjskolen til på centrets bagside. Lige siden har anlægsarbejdet været i gang for at skabe fem sammenhængende pladser, hvor også det nyrenoverede hovedbibliotek ligger vis-a-vis Henning Larsens smukke Frederiksberg Gymnasium, der åbnede på sin nye adresse i 2004. Når Nordisk Film i de kommende år anlægger en underjordisk biograf i området, bliver Frederiksberg Nye Bymidte et endnu mere attraktivt samlingssted for uddannelse, kultur og forretningsliv.

Da Frederiksberg Kommune for ti år siden begyndte planlægningen af den nedgravede metro, opstod muligheden for at skabe en imødekommende zone for aktivt byliv i det område, der tidligere havde været domineret af et trist

jernbaneareal. I efteråret 2005 kunne byen så for alvor tage området i brug som en moderne og fredelig storbyoase, hvor der er lagt vægt på byrummets placering og funktion i trafikstrømmen. Pladserne byder borgerne velkommen med smukke og sjældne installationer af lys, lyd og vand, der skaber oplevelser og indtryk til alle sanserne. Her vil man både kunne opleve lyde og musik pible fra undergrunden og nyde de belyste tågebanker af vanddråber. Komplekset har afvekslende niveauer og miljøer, som passer til de forskellige behov for bibliotekets brugere, de studerende på Handelshøjskolen og gymnasiet eller beboerne i de nyopførte ungdomsboliger.

Vi har støttet udviklingen af den nye bymidte som en del af vores landsdækkende strategi for Bedre Byrum. Strategiens formål er at styrke byernes sociale liv og øge bevidstheden om byrummets betydning for en bæredygtig udvikling af byerne. Projektet i Frederiksberg Nye Bymidte er gennemført af Stig L. Andersson Landskabsarkitekter med udgangspunkt i idéer fostret af Henning Larsens Tegnestue og Jan Gehl Urban Quality Consultants. Den samlede projektøkonomi for Frederiksberg Nye Bymidte har beløbet sig til ca. 75 mio. kr.

[Realdania har bevilget 10 mio. kr.](#)



Der er blevet pustet nyt liv i de gamle bygninger med velovervejede restaureringsmetoder på Hestbjerggård, hvor de udtjente og nedslidte bygninger nu får en ny fremtid som formidlingscenter.

Med en fortid som fæstegård er Hestbjerggård nu blevet museum og center for Gl. Lejres enestående lokal- og kulturhistorie

Hvad stiller man op med gamle gårdanlæg, der har udtjent deres oprindelige formål? Et demonstrationsprojekt i Gl. Lejre vest for Roskilde byder på et svar. Her ligger den 200 år gamle Hestbjerggård, som i sensommeren 2005 "genopstod" som Lejre Museum - et center til formidling af det historiske kulturmiljø omkring Gl. Lejre.

Gården, der tidligere hørte til under Ledreborg gods, blev i 2003 overdraget fra staten til Den Selvejende Institution Hestbjerggård, som nu har gennemført en gennemgribende restaurering af det firlængede gårdkompleks. Vi har engageret os i projektet for at skabe opmærksomhed om nye anvendelsesformer for de gamle gårdanlæg. Renoveringen viser, hvordan man med enkle anerkendte restaureringsprincipper kan få bygningerne til at indfri de nutidige krav og forventninger til funktion og indretning, uden at omkostningerne løber løbsk. Projektet er også et glimrende eksempel på, hvordan udtjente gårdanlæg kan få nyt liv som formidlingscentre for lokalområdets kulturmiljø.

Hestbjerggårds ældste længer er fra 1700-tallet. Restaureringen har taget vare på de gamle bygningsdetaljer som f.eks. skorstene og kviste. Inde i bygningen giver murhuller, bjælker og stolper mindelser om fortiden, nu om-

hyggeligt tilpasset de moderne elementer, som bringer gården ajour med kravene til et moderne formidlingscenter.

Museumsbygningerne åbner sig mod det kuperede landskab, som er et levende aftryk af danmarkshistorien, fra sagnkongernes gravmæle til nutidens Gl. Lejre. Udstillingens design er foretaget af kunstnerparret Maja Lisa Engelhardt og Peter Brandes, der selv har bidraget med Hestbjerggårds nye udsmykningskunst. Hvor der tidligere stod heste i båse, kan man nu se udstillinger, der præsenterer Gl. Lejres kulturhistorie fra oldtid til nutid.

Genanvendelsen af Hestbjerggård indgår – ligesom Skødtgården i Vestrup – i vores fokus på mulighederne for at genanvende gamle gårdejendomme.

Renoveringen, der samlet andrager ca. 10 mio. kr., er finansieret i fællesskab af Skov- og Naturstyrelsen, Roskilde Amt, Lejre Kommune, Friluftsrådet og Fonden Realdania.

[Realdania har bevilget 7 mio. kr.](#)



Da Zaha Hadid i 2000 modtog Pritzker Prisen, blev hun karakteriseret som en af de mest begavede udøvere af arkitekturen i dag med en original og stærk personlig vision. Det kan man forvisse sig om ved selvsyn på Ordrupgaard.

Zaha Hadids hypermoderne tilbygning af sort-grå lavabeton føjer sig perfekt til Ordrupgaards klassiske herskabsarkitektur

Da arkitekt Gotfred Tvede i 1916-18 opførte et eksklusivt bygningskompleks i Ordrup Krat nær Dyrehaven, var det for at skabe et herskabshjem til kunstsamlere Wilhelm Hansen og hans hustru Henny. Bygningerne skulle bl.a. rumme ægteparrets fine privatsamling af fransk impressionisme og dansk guldalderkunst, så der blev fra begyndelsen taget højde for kunstens placering i herskabsarkitekturen. Nu, 90 år senere, har kunstværkerne fået betydeligt bedre vilkår med en tilbygning, der fremtids-sikrer Ordrupgaard som kunstmuseum.

Måske havde bygherren og arkitekten et håb om, at både bygningskomplekset og kunstsamlingen ville få en central rolle som et dansk museum af international klasse. Men de havde i hvert fald ikke forestillet sig, at familien Hansens hjem ville knopskyde med en spektakulær og hypermoderne tilbygning i sort-grå lavabeton, tegnet af en af verdens førende arkitekter.

Ægteparret Hansen testamenterede bygningerne og kunstsamlingen til den danske stat, og i 1953 åbnede Ordrupgaard som museum. Efter to års ombygning genåbnede det i 2005 med Zaha Hadids 1150 m² store tilbygning, der fordobler udstillingsarealet. Den nye fløj har givet nødvendig ekstraplads til museets samling

af Vilhelm Hammershøi og fransk impressionisme. Tilbygningen rummer en stor sal til særudstillinger og seks mindre rum. Et af rummene er særligt designet til museets samling af lysfølsomme franske pasteller af Manet, Degas og Renoir.

Vinderprojektet af den irakisk-engelske arkitekt, der har modtaget den internationale arkitektverdens fineste udmærkelser, blev foretrukket i konkurrence med tre danske og fire udenlandske tegnestuer. Dommerkomiteen begrundede det med, at Zaha Hadid "fastholder stedets unikke karakter i et suverænt arkitektonisk udtryk, der ikke blot vil være en oplevelse i sig selv, men også beforder ekstraordinære oplevelseskvaliteter omkring præsentationer af klassiske kunstværker."

Tilbygningen er støbt på byggepladsen i store støbeforme, der blev specielt fremstillet til de buede vægge, der både krummer op mod taget og ind under gulvet.

Tilbygningen på Ordrupgaard er finansieret af staten, Augustinusfonden og Fonden Realdania med et samlet budget på 49,1 mio. kroner.

[Realdania har bevilget 13,9 mio. kr.](#)

Med de 14 nyindflyttede familier vil gårdspladsen på Skødtgården i Vestrup igen summe af aktivitet, barneleg og hygestunder – og dermed tilføre nyt liv til en ellers henslumrende landsby.

14 familier er flyttet på landet på den moderne måde i en udtjent 250-årig landbrugsejendom

De seneste 40-50 år har været hårde ved de gamle danske bøndergårde. De anvendes ikke længere til deres oprindelige formål, fordi landbrugets rationaliseringer har gjort dem overflødige. Når bygningerne ikke bliver brugt, bliver de heller ikke vedligeholdt. Derfor er mange af dem langsomt ved at forsvinde – og med dem en del af den danske kulturarv. Men nu oplever landdistrikterne heldigvis, at det igen er blevet populært at bo på landet. Og så bliver der atter brug for de gamle, firlængede gårdanlæg. Som nu f.eks. Skødtgården i Vestrup, der er genopstået som 14 nyrenoverede og meget attraktive lejligheder.

Den næsten 250 år gamle firlængede gård er blevet restaureret på en måde, hvor bygningens oprindelige kvaliteter er blevet bibeholdt. På den måde er også gårdanlæggets historiske rødder blevet bevaret, helt i tråd med det generelle ønske om at beskytte den "faste kulturarv", f.eks. bevaringsværdige landbrugsejendomme, der ikke længere anvendes til deres oprindelige formål. Restaureringen af Skødtgården har stor demonstrationsværdi, fordi andre bygherrer her kan finde inspiration og erfaring til at renovere tilsvarende gårde i landsbyer rundt omkring i hele Danmark. Skødtgården er et eksempel på, hvordan man med gode renoveringsprincipper og moderne byggemetoder kan genskabe et gammelt gård-

anlæg, så det både kan danne rammen om et travlt familieliv og respektere de gamle, bevaringsværdige detaljer. I dag fremstår gården som en arkitektonisk gennemarbejdet løsning, hvor der er blevet tilføjet vinduespartier, som skaber nye og spændende lysforhold, samtidig med at bindingsværket og de gamle mursten er bevaret. Gården har oven i købet igen fået stråtag, så den nu fremstår autentisk i landskabet.

Skødtgårdens forvandling fra en nedslidt og forladt bygning til et tidssvarende hjemsted for flere familier betyder naturligvis også, at der kommer masser af nyt liv til det lokale lillebysamfund i landsbyen Vestrup. Faktisk opføres der 14 nye lejemål i en landsby, der blot rummer 15 huse. Der har været rift om de nyindrettede boliger, der er tilpasset moderne familiers boligbehov, og der er ingen tvivl om, at renovering af gårdanlæg kan skabe ny vitalitet i landområderne.

Restaureringen og indretningen af Skødtgården er – med et samlet budget på 21 mio. kr. – blevet til i et samarbejde mellem Randersegnens Boligforening, Nørhald Kommune og Fonden Realdania

[Realdania har bevilget 7 mio. kr.](#)



Kunsten på Storstrøms Museum får eminente udstillingsforhold, når arkitekten Tony Frettons projekt står færdigt. Det respekterer og styrker det gamle herregårdsanlæg og bringer Fuglsang ind i en ny epoke baseret på treenigheden mellem kunst, kultur og natur.

Godset Fuglsang skal omdannes til et unikt kulturcenter. Første fase er opførelsen af en ny museumsbygning

Storstrøms Kunstmuseum flytter i de kommende år fra banegårdspladsen i Maribo til det gamle herregårdsanlæg ved Godset Fuglsang. Her står den engelske arkitekt og professor Tony Fretton bag en nytegnet bygning, der bringer museet og godset ind i en treenighed af kunst, kultur og natur.

Den nye museumsbygning kommer til at ligge lige ud til Guldborgsund mellem Nysted og Nykøbing Falster i et fladt og typisk dansk kulturlandskabsområde. Med udsigt til det gamle danske landskabsklenodie på halvøen Skejten, Frejlev Skov og nær sundet, bliver bygningen et enestående hjemsted for kunstmuseets samling af danske landskabsmalerier. Bygningen vil her indgå i et spændende vekselspil med stedets rigdom på vand, lys og himmel.

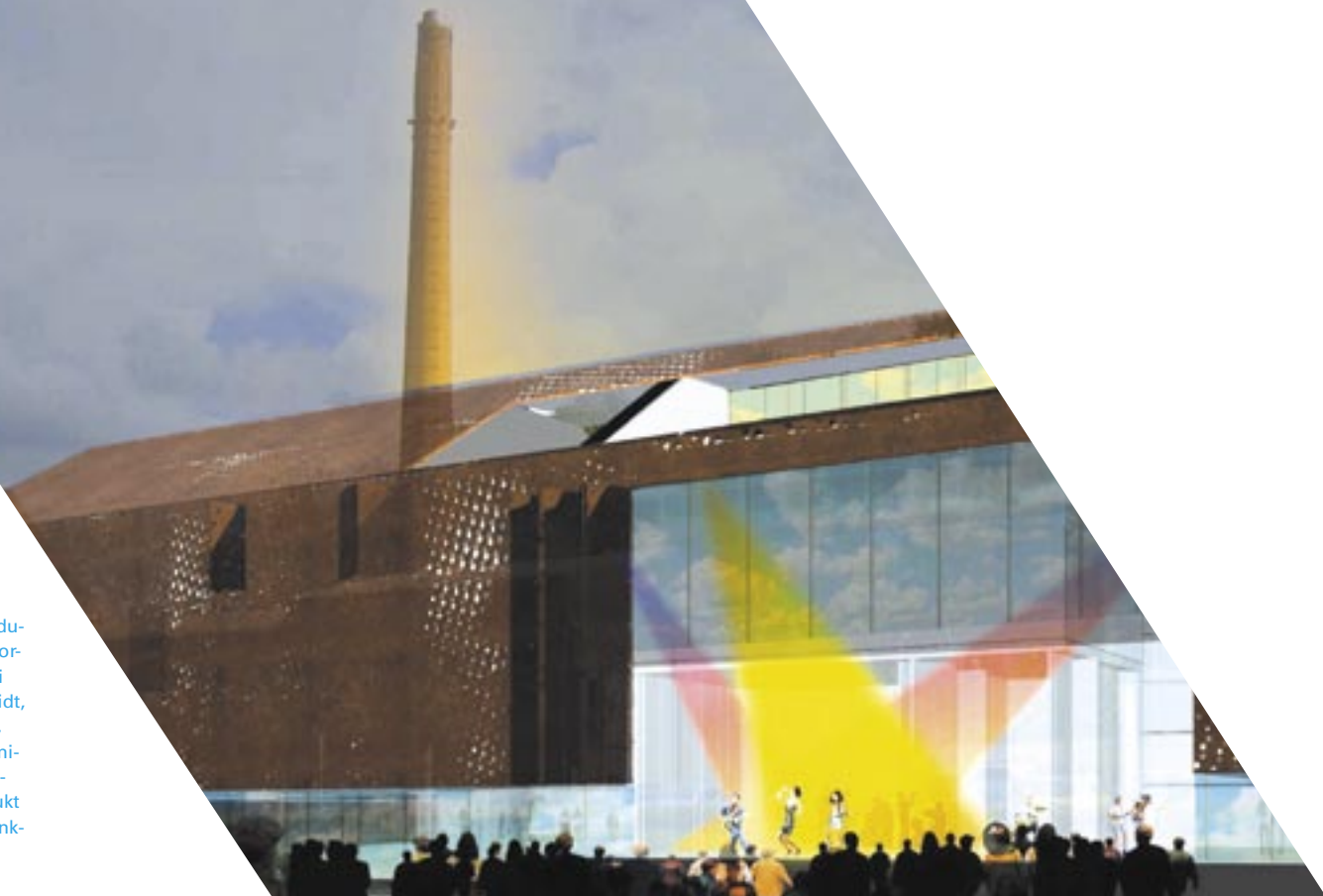
I den ca. 15 ha store Fuglsang Parken ligger en fredet tepavillon, en bevaringsværdig smedje og en vognstald. Hovedbygningen på det gamle gods vil stadig danne ramme for de traditionsrige klassiske koncerter med Storstrøms Kammerensemble, Fuglsang Musikforening og Det Musiske Selskab.

Det samlede budget for byggeriet er på 82 mio. kroner. Det finansieres af Fonden Realdania, Storstrøms Amt, kommunerne på Lolland og Falster og Den Europæiske Regionalfond. Den velgørende fond, Det Classenske Fideicommis, ejer grunden, som stilles vederlagsfrit til rådighed.

I forlængelse af udflytningen af Storstrøms Kunstmuseum til den nye bygning arbejdes der på at udvikle et enestående kulturcenter på Godset Fuglsang. Fonden Kulturcenter Fuglsang er i gang med at skaffe finansiering til et projekt, der skal etablere besøgscenter, café, konferencefaciliteter, en multisal i godsets store lade og et center for have-, park- og landskabskultur.

Realdania har bevilget 50 mio. kr.

Ombygningen af industri anlægget til Performers House er lagt i hænderne på Schmidt, Hammer og Lassen, der har dommerkomiteens ord for, at projektet bl.a. er et smukt og støfligt hus i prunkløs enkelthed.



Fortidens kulturarv og nutidens performance forenes, når Silkeborgs papirfabrik bliver til ny højskole for musik, dans og teater

Tæt på Silkeborgs centrum ligger en voluminøs industribygning, som siden 1844 har været kendt som dampkedelhal for byens papirfabrik. I de seneste år har det gamle bygningskompleks været hjemsted for en ny kombination af erhverv, kultur og boliger. Denne udvikling bliver nu fuldendt, når papirfabrikken i fremtiden kommer til at rumme et pulserende højskoleliv med musik, dans og teater på et meget ambitiøst niveau. Navnet er Performers House.

Ombygningen er lagt i hænderne på arkitektfirmaet Schmidt, Hammer og Lassen, som kombinerer papirfabrikkens historiske og bevaringsværdige dampkedelbygning med nybyggeri, som samler sig om en nyanlagt plaza midt i byen. Omkring dette aktive byrum vil højskolens udfolde sig. Her vil de fastboende højskolelever fra hele verden – ca. 40 % fra udlandet og 60 % fra Danmark – få mulighed for at skabe kunst i unikke og inspirerende arkitektoniske rammer med udsigt til Gudenåen.

I nybygningen bliver der indrettet undervisningslokaler, elevværelser og opholdsarealer. Husets underetage bliver en gennemsigtig og åben zone med elevcafé ud mod højskolens nye Plaza. Med to store scener åbner Performers House sig helt konkret ud mod byen, når

skodderne slås op, og projektørerne bliver tændt. Selve huset bliver dækket af en rustrød stålkappe, der lyser og blinker, når bygningen tændes i aftenmørket.

Performers House vil være den første – og eneste – højskole af sin art i Danmark med aktiviteter som:

- Undervisning i teater, dans og musik på et krævende niveau
- Efteruddannelse af professionelle kunstnere i særlige masterclasses
- Samarbejde mellem erhvervsliv og kultur i businessclasses
- Reflection Lab, et videncenter for æstetiske læringsprocesser og kompetenceudvikling
- Interclass til støtte af international netværksuddannelse
- Kulturkedlen til udvikling af regionens kulturliv

Højskolens "miniverden" spiller sammen med områdets øvrige kultur- og erhvervsinstitutioner og bliver en integreret del af livet i Silkeborg. Den samlede projektøkonomi for Performers House er på ca. 57 mio. kr.

[Realdania har bevilget 20 mio. kr.](#)



Almen Boligforum holdt møde på Hindsgavl i august 2005, hvor både ghettoisering og sammenhængskraften i samfundet var på programmet for debatten.

Realdania Medlemsdebat

Godt 600 af medlemmerne er engageret i Realdania Medlemsdebat, hvis opgave er at skabe debat og formidle viden om det byggede miljø. Formidlingen, der foregår ved debatmøder, på hjemmesiden og i trykte og digitale medier, sigter mod at engagere og kvalificere beslutningstagere og brugere i det byggede miljø.

Medlemmerne er organiseret i seks fora, der hver især repræsenterer forskellige ejerformer inden for det byggede miljø og dermed også forskellige emner og problematikker, herunder bl.a. landbrugsbyggeri, byudvikling, den almene sektor, erhvervsjendomme, private udlejere og ejerboliger.

I Medlemsdebat tilrettelægges og afholdes debatmøder og andre arrangementer af faglig karakter. Derudover udarbejdes debatoplæg, artikler, analyser og undersøgelser om relevante problemstillinger inden for det byggede miljø, ligesom Medlemsdebat også medvirker i formidlingen af Realdanias projekter.

I 2005 har der været afholdt debatmøder i tre fora: Erhvervsforum, Landbrugsforum og Almen Boligforum. Debatmøderne har bl.a. omhandlet problematikker i forbindelse med den stigende ghettoisering, mangel på

sammenhængskraft samt tendensen til, at der sker en social og etnisk opdeling i de almene boligområder; udfordringerne for ejere, der skal udvikle deres ejendomme med respekt for kulturarven; samt udfordringerne i forbindelse med erhvervsbyggeri i byområder.

Ultimo 2005 etableredes de to sidste debatfora: Ejerboligforum for medlemmer med interesse for ejerboligområdet og Privatboligforum, der retter sig mod ejere af private udlejningsejendomme og andelsboliger.





Byens kvaliteter



Cykelparkering

Landsbyer og landdistrikter

Sociale projekter

- Villys Sted

- Botilbud for unge med særlige behov

- Fakse Vandrerhjem

Store Rørbæk

Strandpromenaden i Esbjerg

Varbergparken





Cykelkulturen i Danmark er enestående, men vi har aldrig forstået at indrette veje, pladser og torve, så vi kan sætte jernhesten fra os, uden at den står i vejen for byens fodgængere.

Dansk Cyklist Forbund søger efter konkrete bud på bedre cykelparkering i byerne

Alle bymennesker kender det kaotiske virvar af cykler, der er sat op ad mure hist og pist eller parkeret på pladser og fortove i store bunker, som fodgængerne må zigzagge sig igennem.

Antallet af cykler og cyklister er markant stigende. Det er en succes for den enestående danske cykelkultur, men byrummet kan ikke følge med. Ofte glemmer arkitekter og byplanlæggere at tage højde for cykelparkering i tilknytning til nybyggeri. Det vil cyklisternes egen organisation ændre på.

En ny vejledning skal præsentere konkrete forslag til en bedre parkeringskultur for cykler i de danske byer. Vejledningen, der skal motivere cyklisterne til ikke bare at slænge cyklen op ad en butiksrude eller midt på fortovet, beskriver bl.a:

- Eksisterende undersøgelser og kendte løsninger
- Lovgivning og gældende normer
- Gennemarbejdet cykelparkering til gavn for byrummet
- Sådan sikrer man, at faciliteterne bliver brugt
- Design og volumen
- Tværfaglige beslutninger

Vejledningen udarbejdes af Dansk Cyklist Forbund, Københavns Kommune, Odense Kommune, DSB og Center for Byrumsforskning, Kunstakademiets Arkitektskole, Carl Bro Gruppen og Danmarks Designskole. Vejledningens forslag skal hjælpe bygherrer, storcentre, boligselskaber, Vejdirektoratet, DSB og lokale og statslige myndigheder til at skabe bedre funktionsmæssige og arkitektoniske løsninger for cykelparkering, så byerne bliver mere fremkommelige.

Realdania har bevilget 650.000 kr.

Billedet siger det hele: stilheden har sænket sig over mange udkantslandsbyer. Fraflytningerne skaber butikslukninger, og de tomme bygninger efterlader en tavs trøstesløshed.



Landdistrikterne mangler job, uddannelsesinstitutioner og kultur. Hvad kan man gøre for at fastholde folk?

Hvordan ligger landet – ude på landet? Eller sagt lidt mere traditionelt: Hvordan kan landdistrikterne og landsbyerne i de nye storkommuner udvikle oplevelser, som både kan holde på indbyggerne og arbejdspladserne og trække nye kræfter til?

Projektet "Landdistrikter og landsbyer", som Fonden Realdania gennemfører i samarbejde med Ny Thisted Kommune, skal finde alternativer til truende butikslukninger, ubeboede ejendomme, nedlagte børnehaver og tomme skoler. Der er stadig så dejligt ude på landet, men siden industrien overhalede landbruget i 1950'erne som det vigtigste erhverv beskæftigelsesmæssigt, er det gået hastigt tilbage for de små landsbysamfund, som i gamle dage var den dominerende bosætningsform i Danmark. Mange gårde og huse ligger ubenyttede hen, og mange boliger lever ikke op til nutidens krav.

Den negative udvikling skal vendes, så landområdernes beboere ikke nødvendigvis skal søge mod byerne i store tal, fordi de føler, at udviklingen går deres næse forbi, hvis de bliver boende ude i periferien uden de store muligheder for job, uddannelse og kulturoplevelser.

For at lette presset på udkantsområderne er der brug for nytænkning og nye samarbejdsnetværk på tværs af den traditionelle bygrænse. Derfor skal projektet:

- Undersøge mulighederne for nybyggeri og ændret anvendelse af landbrugsbygningerne i landdistrikterne
- Anvise udviklingsperspektiver
- Sætte fokus på landsbyernes rolle i storkommunerne
- Skabe udviklingsstrategier for områder med begrænset eller negativ vækst
- Fokuserer på kulturarvens betydning
- Iværksætte konkrete udviklingsinitiativer
- Formidle resultater gennem publikationer, konferencer m.m.

Over hele landet slås landdistrikterne med de samme slags problemer. Derfor vil analyserne og konklusionerne fra demonstrationsprojektet i Thisted kunne bruges i andre kommuner og på den måde hjælpe udkantsområder i hele Danmark. Fonden Realdania og Ny Thisted Kommune samarbejder om projektet med Sven Allan Jensens Tegnestue og Skov- og Naturstyrelsen.

Realdania har bevilget 1,1 mio. kr.



Ombygningen af Fakse Vandrørhjem er i fuld gang. Det er bl.a. planen, at vandrørhjemmet skal levere mad til caféen i det nye kulturhusprojekt "På kanten af noget stort".

Tre sociale projekter skaber øget livskvalitet gennem det byggede miljø

En karismatisk idealist med et lokalt landbrugsmuseum, et bokatalog for unge med særlige psykiske og fysiske behov og et handicapvenligt vandrørhjem – hvad har de med hinanden at gøre?

Fællesnævneren er livskvalitet. Og netop det at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø, er Fonden Realdanias erklærede mål. Det kræver ikke nødvendigvis store prestigebyggerier og arkitektur i verdensklasse. Livskvalitet opstår først og fremmest med den gode idé, der indfrier menneskers behov. Det beviser tre nye projekter, hvor den sociale dimension spiller en afgørende rolle.

I Aalborg ligger et stort boligområde med ca. 15.000 indbyggere. Området er kun 30 år gammelt, og beboerne synes selv, at de mangler kulturoplevelser. Derfor tog det frivillige netværk Borgerforum i Aalborg Øst imod med kyshånd, da den lokale ildsjæl Villy Christensen, 78, forærede sit helt private landbrugsmuseum til foreningen – på betingelse af, at de passede på museumsgenstandene og stillede dem til rådighed for skoler, fritidshjem, dagplejer osv. De gamle landbrugsredskaber har hidtil hørt hjemme i hans lille museum i Vildmosen, hvor der hverken er åbningstider eller opsyn. Til gengæld er der øl og vand i køleskabet.

Villy Christensen har gennem mange år indsamlet gamle, håndmedede redskaber på egnens gårde, og nu skal de indgå i et levende eksperimentarium, hvor skoleelever får mulighed for at pløje med hest og plov, harve, så og høste som i gamle dage m.m. og på den måde få et lokalhistorisk indblik. Det nye, prisbillige museum bliver flot – og primitivt. Det opføres med tømmer fra en lokal skov på en forhøjning i et grønt område centralt i Aalborg Øst. Foran bygningen opfører Aalborg Portland en portal af beton. Når man kikker igennem den, kan man se cementfabrikken nede på havnen, og på den måde bliver landbrugsmuseets gæster mindet om bøndernes historiske vandring fra arbejdet på landet til arbejdet i industrien.

Det lille landsbrugseksperimentarium drives i en partnerskabsaftale mellem Aalborg Øst Borgerforum, fire lokale skoler, Lokalhistorisk Forening, spejderne, Aalborg Portland Trekanten og foreningen Park og Natur. Det skal bære giverens navn og kommer slet og ret til at hedde Villys Sted.

Botilbud for unge med særlige behov

Landsforeningen Ligeværd er en interesseorganisation for de mennesker, der har brug for ekstra støtte, både i



skolen og senere i livet. Et af de nyeste initiativer er en kortlægning af boligtilbud for unge mellem 18 og 25 år. Landsforeningen Ligeværd vil skabe overblik over botyper, faciliteter, organisationsformer, geografisk beliggenhed, tilgængelighed og nærliggende uddannelsesinstitutioner.

Oplysningerne skal samles i et katalog, en cd-rom og på et website, der også oplyser om lovgivning, boligsikring, hjælpemidler m.m.

Oplysningerne, der skal indsamles i amter og kommuner, vil blive distribueret til foreninger, sagsbehandlere og andre. Det bliver også muligt at rekvirere materialet gratis. Målet er at gøre det nemmere for de unge og deres familier at orientere sig i mulighederne for at finde en bolig, der passer til deres behov. Bokataloget bliver tilrettelagt i samarbejde med Bo- og Udviklingsselskabet for borgere med særlige behov.

Fakse Vandrerhjem er et særligt sted

Vandrerhjemmet i Fakse er på én gang et almindeligt vandrerhjem og en særlig arbejdsplads, hvor ca. 20 personer med fysiske, psykiske eller sociale handicap gennemgår forskellige beskæftigelsestilbud eller uddannel-

sesforløb. Efter tiden på vandrerhjemmet finder de handicappede ofte job i lokale virksomheder, enten i jobordninger eller på ordinære vilkår.

Efter en ombygning af vandrerhjemmet vil der blive taget bedre højde for elevernes psykiske og fysiske forudsætninger og behov for enkle og logiske strukturer. Ombygningen vil også gøre det muligt at tilbyde uddannelse på Fakse Vandrerhjem til elever med bevægelsehandicap, og som er permanent eller delvis kørestolsbrugere. Det vil formodentlig betyde flere faglige udviklingsmuligheder og en større grad af selvstændighed hos eleverne.

Fakse Vandrerhjem ligger med smuk udsigt til kalkbruddet og som nabo til det kommende kulturhusprojekt "På kanten af noget stort," hvor der både skal være biograf, café og geologisk museum. Det er planen, at vandrerhjemmets køkken skal levere maden til kulturhusets café og uddanne personale til billetsalg, ekspedition og rengøring.

[Realdania har bevilget 250.000 kr. til Villys Sted, 1.2 mio. kr. til Landsforeningen Ligeværd og 1 mio. kr. til Fakse Vandrerhjem.](#)



Udsnit af området ved Frederikssund, hvor fremtidens Store Rørbæk skal anlægges. Området er attraktivt, fordi det er et af de få ubebyggede områder nær hovedstaden, hvor der både kan anlægges S-tog og motorvej.

Hvordan udvikler vi fremtidens by? I Store Rørbæk får byplanlæggerne mulighed for at udtænke en by helt fra grunden af

Store Rørbæk ved Frederikssund bliver hjemsted for 6.000 nye boliger og måske lige så mange arbejdspladser, når kommunen i de kommende år knopskyder med en helt ny by. Regionplan 2005 for hovedstadsregionen og kommuneplantillægget har afgrænset et område på i alt 350 ha til bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje, stier, jernbane og S-togsstation. Dermed rykker realiseringen af Ny By ved Store Rørbæk et afgørende skridt nærmere, efter at visionen i mange år har været en del af regionplanerne for et fremtidigt byområde.


Frederikssund Byråd har inviteret til et bredt samarbejde. Miljøministeriet har udpeget den nye by til et dialogprojekt med en række partnere ud over byråd og ministerium: Erhvervs- og Boligstyrelsen, Socialministeriet, Trafikstyrelsen, DSB, Hovedstadens Udviklingsråd, Frederiksborg Amt, Fonden Realdania og de tre kommuner, der kommer til at indgå i den nye Frederikssund Kommune efter kommunalreformen, nemlig Skibby, Slangerup og Jægerspris.

Der skal nu udarbejdes en strukturplan, en strategi for realiseringen og en efterfølgende detailplanlægning af byens enkelte dele. Planen skal skabe struktur og prin-

cipper for forskellige bygningstyper, integration af boliger, erhverv og service, veje, stier, kollektiv trafik, byrum og grønne rum. Desuden bliver Socialministeriet inddraget for at sikre en byudvikling, der fremmer stærke sociale netværk.

Arbejdet med strukturplanen udføres på baggrund af analyser af erhvervspotentialer (udført af Rambøll Management), boligpotentialer (udført af Statens Byggeforskningsinstitut) og en analyse af landskab og kulturmiljø (udført af Dybbro & Haastrup). I løbet af foråret 2006 bliver der underskrevet parallelle rammeaftaler med fire tværfaglige rådgiverteam, der kommer til at arbejde sammen i workshops, som skal inspirere og kvalificere udviklingsarbejdet med strukturplanen. Resultatet bliver bearbejdet til en samlet strukturplan og en strategi for realisering af den nye by. Strukturplanen offentliggøres bl.a. i form af et kommuneplantillæg ved årsskiftet 2006-2007, hvorefter den første detailplanlægning kan gå i gang. De samlede udgifter til udarbejdelsen af projektet er på 3,7 mio. kr.

Realdania har bevilget 1 mio. kr.



Inaktiv og småkedelig ligger strandpromenaden uden for Esbjerg og skutter sig i vinden. Men om føje år vil stedet myldre af sejlere, svømmere, solbadere, børnehaver på tur, familier på udflugt og kærestes på spadseretur.

Ny strandpromenade nord for Esbjerg indbyder til aktivitet i al slags vejr

Et promenadeområde, der skaber bedre sammenhæng mellem vandet, stranden og vejen. Sådan lyder visionen for den lille by Hjerting ti kilometer nord for Esbjerg. Byen skal være hjemsted for en ny strandpromenade af internationalt format. Esbjerg Kommune og Fonden Realdania har i fællesskab udskrevet en konkurrence for arkitekter under 40 år. Strandpromenaden skal skabe rammerne for fritidsoplevelser i vesterhavsnaturen og være et trækplaster med en levende og dynamisk atmosfære. Her kan man gå tur i efterårsblæsten med familien, nyde solnedgangen, motionere, bade og udfolde sig på alle mulige andre måder. Strandpromenaden skal også være hjemsted for den lokale sejlklub og evt. for andre idræts- og kulturaktiviteter.

Flere steder i landet egner kystområder sig til promenader med overraskende strandmiljø, som indbyder til ophold og aktivitet på alle tidspunkter af året og i al slags vejr. Derfor skal Hjerting være et demonstrationsprojekt, der viser vejen og skaber inspiration for andre kommuner med potentielle byrum, der på samme måde ligger i overgangen mellem by, strand og landskab.

For de unge arkitekter, der deltager i konkurrencen, er projektet også en optakt til Danmarks deltagelse i det

europæiske samarbejdsforum EUROPAN, der udvikler nye talenter inden for arkitektur og byplanlægning. De 19 europæiske medlemslande deltager hvert andet år i en konkurrence, næste gang i 2007, med Dansk Arkitektur Center som sekretariat for EUROPAN.

[Realdania har bevilget 7 mio. kr.](#)



Parabolerne henter hele verden ind i Varbergparkens stuer, som befolkes af familier fra en lang række lande. Nu skal et nyt analyseprojekt hjælpe det godt beliggende boligområde ud af en negativ spiral og ind i en positiv udvikling.

Hvorfor har et godt beliggende alment boligområde i Haderslev svært ved at tiltrække lejere?

Det almennyttige boligbyggeri Varbergparken i Haderslev er havnet i en negativ spiral, hvor det er svært at få lejere til de ledige lejligheder. De godt 500 lejligheder i Varbergparken ligger med en smuk udsigt over byen og fjorden, men udsigten alene gør det ikke. Boligområdet med over 1.000 beboere fra mange forskellige lande virker ikke attraktivt.

Haderslev Andels Boligforening og Haderslev Kommune har derfor taget initiativ til at understøtte den positive indsats, som områdets beboere og frivillige organisationer har iværksat. Boligforeningen har på forhånd udarbejdet en helhedsplan for Varbergparken, som Rambøll Management skal lave en effektvurdering af, finansieret af Realdania. Med udgangspunkt i denne vurdering bliver der udarbejdet en overordnet strategi, som skal understøtte en positiv udvikling i området. Sideløbende foretager Gehl Architektens en arkitektonisk vurdering af udeområderne i Varbergparken, der skitserer de konkrete fysiske rammer for de foreslåede projekter.

Det er tanken også at integrere erhverv, sociale aktiviteter og kulturaktiviteter for derigennem at skabe en større sammenhæng mellem Varbergparken og de omkringliggende by- og boligområder og forbedre forbindelsen

mellem bygningernes indre og ydre. Blandt de mulige initiativer er renovering af bebyggelsen, forbedring af infrastrukturen og udvikling af det omgivende grønne område.

Vurderingen skal samtidig give en række generelle bud på, hvordan andre boligforeninger i Danmark kan løse tilsvarende opgaver.

[Realdania har bevilget 750.000 kr.](#)





Byggeriets fremtid



BEC's nøgletalssystem

Fremtidens boliger

- FOCUS på de meget ældre
 - Efterspørgslen efter parcelhuse i fremtiden
 - Fremtidens parcelhuse
- Huseftersynsordningen





Nøgletalssystemet får større og større udbredelse. En undersøgelse fra BEC viser, at byggevirksomhederne får karakteren 3,4 (middelgod præstation), når kunderne vurderer tilfredsheden med virksomhedernes arbejde.

Nøgletalssystemer gavner byggeriet og bygherren

Hvordan kan bygherren bedst finde ud af, hvilken rådgivervirksomhed eller entreprenørvirksomhed, der passer til en ny opgave?

Byggeriets Evalueringsscenter, BEC, forsøger med to nye projekter om nøgletalssystemer i byggeriet at skabe overblik og gennemsigtighed.

Realdania har tidligere bevilget støtte til udviklingen af nøgletalssystemet, og med det nye projekt igangsættes en afprøvning af systemet i praksis. Det sker ved at evaluere brugen af nøgletalssystemet på et antal konkrete byggeprojekter, som er geografisk bredt fordelt over hele landet og forskellige i størrelse, organisation m.v. Målet er at indhente erfaringer, der kan bruges til at justere og kvalitetssikre nøgletalssystemet, inden det tages i brug for alvor.

BEC's andet projekt er rettet mod bygherrer, der skal anvende nøgletal ved udvælgelse af entreprenører og håndværkervirksomheder.

Målet er at opbygge en brugermanual med forklaringer af de enkelte nøgletal, beregningseksempler og gode eksempler på brug af nøgletalssystemet. Manualen skal

kunne bruges som et opslagsværktøj, hvor bygherren hurtigt kan finde en fremgangsmåde for lige netop den del af brugen af nøgletal, som er relevant i den pågældende byggesag.

[Realdania har bevilget knap 2 mio. kr. til første projekt og 2 mio. kr. til andet projekt](#)

Store åbne aulær med tilbud om aktiviteter er blandt tankerne, når der skal udvikles nye vinkler og visioner for arkitektoniske løsninger, som kan sikre ældre en bedre livskvalitet.

Nyt projekt skal skabe visioner for, hvordan arkitektur kan øge livskvaliteten for folk i den fjerde alder

Den ældste del af befolkningen bliver ofte overset, når bygherrer, udviklere og arkitekter planlægger nye boligformer. Men det danske samfund bliver ældre og ældre, og derfor stiger behovet for gode boforhold for den del af befolkningen, som er godt oppe i både den tredje og fjerde alder, altså fra 75 og opefter.

De fleste ældre bor i eget hjem livet ud, men i de kommende år vil flere og flere få brug for en ny boligform, uden at der dog er tale om et traditionelt plejehjem. Derfor gennemfører Center for Bolig og Velfærd et projekt, der skal udvikle nye vinkler og visioner for attraktive arkitektoniske løsninger, som sikrer de ældre en bedre livsstil. Projektet vil undersøge, hvordan man bedst kan udvikle nye boligformer, der imødekommer de ældres behov for fleksible alternativer til egentlige plejehjem med institutionelt præg. Det kan f.eks. handle om ægtepar med ulige helbred eller enlige, som er mentalt velfungerende, men har brug for fysisk støtte m.m.

Projekt "FOCUS på de meget ældre på 75 og opefter" skal bl.a. skabe grundlag for at udvikle nye fremtidssikrede koncepter for bolig og livsstil for de ældre samt tilbud, der bevarer de ældres værdighed og integritet og finder nye navne for begrebet "plejehjem".

Projektet gennemføres i samarbejde med arkitekt, master i socialantropologi og ph.d. i pædagogik Aase Eriksen og en række fagfolk fra ind- og udland.

Efterspørgslen efter parcelhuse i fremtiden

Det danske parcelhus har en lang og stolt historie, som går helt tilbage til 1850'erne, da voldene blev brudt ned, og de første villaer blev bygget uden for København. Senere skød de klassiske muremestervillaer fra 1920'erne op over hele landet, og i 60'erne og 70'erne blev parcelhuskvartererne bygget ud i alle danske byer. I de senere år er efterspørgslen på parcelhuse steget markant – men hvordan ser parcelhusets situation ud i de kommende år?

Et nyt projekt fra Center for Bolig og Velfærd skal nu beskrive fremtidens hjem og familier og efterspørgslen efter parcelhuse og boformer i parcelhuskvarterer frem mod 2031. Hvilke initiativer er der brug for, hvis både seniorer og familier med børn stadig skal finde det attraktivt at bo i parcelhuskvarterne?

Projektets analyse har tre hovedformål:

1. Hvordan ser fremtidens parcelhus ud som boenhed?
2. Hvem er fremtidens familier i parcelhusene?



Udstillingen "Fremtidens Parcelhuse" kan ses fra april 2005. De færdigopførte huse og det omgivende kulturmiljø kan opleves fra april 2007, før ejerne flytter ind, f.eks. i en bolig som denne skitse viser.

3. Hvad skal der gøres for at udvikle de nuværende parcelhuskvarterer i et fremtidsperspektiv?

Analysens resultater bliver formidlet gennem workshops, hjemmeside og pjece og skal bl.a. gøre bygherrerne på området i stand til at imødekomme den fremtidige efterspørgsel på boliger i parcelhusområderne.

Fremtidens Parcelhuse

Under én procent af alle nyopførte boliger i Danmark er energi- og miljørigtige. Men det skal der laves om på, mener Det Grønne Hus og Agenda 21 Udvalget i Køge, der har taget initiativ til det ambitiøse projekt "Fremtidens Parcelhuse".

Der er mange grunde til miljømanglerne i det danske nybyggeri. Viljen til at ændre metoder mangler, struktur i byggeprocessen er ufleksibel, viden om miljø og energi er ikke stor nok, bygherrerne har en forestilling om, at miljøhensyn betyder merudgifter, og lovgivningen favoriserer traditionelle løsninger. Derfor er der brug for et demonstrationsbyggeprojekt, der anviser nye løsninger.

"Fremtidens Parcelhuse" er en 1:1 udstilling med ca. 55 parcelhuse, 4-6 dobbelthuse og 10-15 rækkehuse, der

opføres på grunde, som Køge Kommune har udstykket. Her kan man se, hvordan energi- og miljøvenlige byhuse kan opføres uden at gå på kompromis med kravene til den traditionelle boligs komfort og byggetekniske kvalitet. Udstillingens initiativtagere har gennemført et forprojekt, der viser meget stor opbakning fra byggefirmaer, tegnestuer, producenter, forskere og ikke mindst fremtidens huskøbere, som udviser stor interesse for at bo sundt og miljøvenligt inden for rammerne af en ganske almindelig boligøkonomi. Når udstillingsperioden er færdig efter fem uger, vil køberne flytte ind i de nye huse.

Demonstrationsbyggeprojektet – der har en samlet projektøkonomi på 4,5 mio. kr. – opføres ikke bare miljøvenligt. Det gennemtænkes også som et godt bomiljø gennem en progressiv lokalplanlægning, der også tager sociale hensyn. Lokalplanudviklingen får også deltagelse af to landskabskunstnere, der bidrager med oplevelser og opdagelser i fællesarealerne, så kvarterer kommer til at fremstå utraditionelle og attraktive.

Realdania har bevilget 750.000 kr. til FOCUS på de meget ældre, 350.000 kr. til "Efterspørgslen efter parcelhuse i fremtiden" og 1 mio. kr. til "Fremtidens Parcelhuse".

Det er vigtigt at gennemgå huset fra kælder til kvist med en sagkyndig, når man har fundet en bolig, som man gerne vil købe.

Analyseprojekt ser på forbrugernes tillid til huseftersynordningen

Når et hus bliver købt og solgt, bliver der ofte udarbejdet en huseftersynsordning. Men efter de første ti år med ordningen er der behov for en analyse, der kan afdække et eventuelt behov for ændringer og forbedringer. Dækker huseftersynsordningen det, den skal, set med aktuelle briller?

Realdania har iværksat en undersøgelse af boligejernes syn på ordningen. F.eks. skal analysen vise, om der er brug for at ændre i tilstandsrapporternes og ejerskifteforsikringens dækningsområde. Hensigten er at skabe klarhed over, hvad ordningen skal kunne sikre imod, og dermed øge forbrugernes tillid til den gennem up-to-date forbrugerbeskyttelse på ejerboligområdet. Analysen skal bl.a. besvare disse spørgsmål:

- Hvordan opfatter forbrugerne ordningens nuværende dækning?
- Ønsker forbrugerne en mere omfattende dækning end i dag?
- Hvordan opfatter forbrugerne tillægsrapportens rolle og funktion?
- Hvordan ser forbrugerne på ejerskifteforsikringens rolle og funktion?
- Hvor stor er tilliden til ordningen, energimærket, ejendomsmæglerne, bygningsagkyndige o.a.?

Analysen gennemføres for Realdania af Public Affairs Group, og den følges af flere af huseftersynsordningens interessenter, bl.a. Parcelhusejernes Landsforening, Forbrugerrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forsikring & Pension, Danske Boligadvokater og SSB, sammenslutningen af bygningsagkyndige.

[Realdania har bevilget 1,25 mio. kr.](#)



Bygningsarven



Agenda Kulturarv
Mindre ildsjælsprojekter

- Is- og Barkehus
- Æ Fywerhus

Møller

- Kruså
- Tadre
- Lydum

Udvikling og bevaring af bygningsarven

- Ørslev Kloster
- Munkegårdsskolen





Den gamle bydel i Ribe illustrerer fint tankerne bag projekt Agenda Kulturarv, der værner om de bevaringsværdige eller fredede bygninger, fortidsminder og kulturmiljøer, som mennesket har efterladt sig i Danmark.

Danskerne bakker op om en ambitiøs kulturarvspolitik. Hvordan kan det komme kommunerne til gavn?

Kulturarven spiller en vigtig rolle for den lokale udvikling i Danmark. Når vi vælger, hvor vi vil bo og arbejde, ser vi ikke kun på fritids- og kulturlivet og skoler og daginstitutioner. Vi tillægger i høj grad kulturarven betydning, og derfor er det i stigende grad blevet vigtigt for kommunerne og det lokale erhvervsliv at inddrage kulturarven i strategi og planlægning.

Kulturarvsstyrelsen og Fonden Realdania satte forud for kommunalreformen projekt Agenda Kulturarv i søen for at analysere kulturarvens betydning i det politiske arbejde. En undersøgelse for projektet viser, at hele 70% af borgerne og virksomhederne mener, at kulturarven er vigtig. Så mange som 93% af borgerne og 88% af virksomhederne mener, at kulturhistoriske værdier skal prioriteres ved anlæg af veje – også selvom det vil betyde længere transporttid. Der er tilsvarende stor enighed om, at kulturarv skaber lokal identitet, og der er derfor særdeles bred opbakning til en ambitiøs kulturarvspolitik i Danmark.


Næste skridt bliver at afdække, hvordan kommunerne kan bruge kulturarven som løftestang for udvikling i det byggede miljø og til at tiltrække flere borgere, mere erhverv og flere turister. Derfor har styrelsen og fonden

taget initiativ til at samarbejde med tre "kulturarvskommuner", der bl.a. skal give deres bud på, hvordan fredede og bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer og fortidsminder kan indgå som et strategisk element i kommunepanen og blive en værdifuld ressource for kommunernes udvikling. Det kan f.eks. dreje sig om at tiltrække flere turister, udvikle boliger i gamle industribygninger eller profilere kommunen via udvikling og beskyttelse.

Forsøgskommunerne skal formidle deres erfaringer til andre kommuner og indgå i netværk, der kan inspirere andre. De tre kommuner vælges efter ansøgning, og samarbejdet forventes at begynde i foråret 2006.

Agenda Kulturarv har en samlet projektøkonomi på ca. 3,5 mio. kr. og gennemføres i et ligeværdigt partnerskab med Kulturarvsstyrelsen.

Realdania har bevilget en samlet ramme på 2 mio. kr.



Det er som taget ud af Hans Kirks "Fiskerne", fjordhuset (eller på lokal dialekt: æ fywerhus) på Jegindø i Limfjorden. En flok lokale ildsjæle vedligeholder denne del af Danmarks beskedne, men bevaringsværdige kulturarv.

Danmarks anonyme bygningsarv bliver nemt overset – men selv redskabsskure er værd at bevare

Et ishus på havnen – det lyder som et sted, hvor vi køber softice til børnene på en varm sommerdag. Men der var engang, hvor ishusene blev brugt til opbevaring af de fabriksfremstillede isblokke, suppleret med isflager, som blev hugget ud af den frosne havoverflade. Derfor knytter der sig vigtig kulturhistorie til de gamle, upågtede bygninger. Men hvem tænker på det, når der er så mange – mere fremtrædende – arkitektoniske perler, som trænger til renovering og bevaring?

På havnen i Lynæs ved Hundested i Nordsjælland har en gruppe lokale ildsjæle fra Lynæs Fiskeriforening påtaget sig at passe på to små skure fra slutningen af 1800-tallet. Ved siden af ishuset ligger barkehuset, hvor man i sin tid kogte egetræets bark til en væske, som blev brugt til imprægnering af fiskegarn. Ishuset og barkehuset er en del af historien om det lille fiskersamfundsliv for over 100 år siden. På samme måde fortæller redskabsskure og mindre værkstedsbygninger over hele landet interessant lokalhistorie.

De to små huse er blevet brugt til opbevaringsrum, men skal nu renoveres med bæredygtige bevaringsteknikker ud fra en grundig viden om de rette materialer. Samtidig skal der rettes op på en række fejl, som blev begået for

tre år siden, da ishuset blev sat i stand på en forkert måde. I tilknytning til renoveringen bliver der både udarbejdet en vedligeholdelsesplan og oplysningstavler plus en brochure om bygningerne og det lokale fiskerierhvervs historie.

Også på Jegindø i den vestlige del af Limfjorden har lokale ildsjæle sørget for at vedligeholde en interessant del af den anonyme og ofte oversete bygningskultur. Det gamle bøde- og redskabsskur fra 1910 - kendt som Æ Fywerhus, den lokale dialekt for Fjordhuset – bruges i dag som museum med udstillinger om bundgarnsfiskeriet i fjorden gennem tiderne. På et tidspunkt har huset fået lagt asbesteternitplader på taget, og de skal nu udskiftes med nyt tag af krydsfiner og tagpap, for selv de ydmyge bygninger kan have selvstændig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi.

[Realdania har bevilget 135.000 kr. til ishuset på Lynæs Havn og 20.000 kr. til Æ Fywerhus på Jegindø.](#)



Idyllen er til at få øje på. Tadre Mølle fik i fjor udarbejdet et koncept for et formidlingscenter med demonstrationsanlæg for vandenergi, og nu skal et skitseprojekt vise, hvordan de planlagte aktiviteter kan føres ud i livet.

Boliger, kultur, natur og oplevelser rykker ind i udtjente mølleanlæg

Danmarks gamle møller og vandmøller har for længst udspillet deres rolle. Men selvom de ikke mere bruges til de oprindelige formål, kan møllerne udmærket have en fin fremtid. Det viser en række aktuelle projekter, hvor der indrettes boliger, museum og oplevelsescentre i de bevaringsværdige mølleanlæg.

Kruså Vandmølle er ikke fredet, men den har stor kulturhistorisk betydning og er udlagt som bevaringsværdig i kommunens lokalplan. Hidtil har dele af bygningsanlægget været brugt som forsamlingshus og kommunale værkstæder, andre dele har stået tomme og ubenyttede hen. Men nu bliver der etableret otte boliger i det gamle industrianlæg. Fonden Realdania, Bov Kommune og De Vanføres Boligselskab samarbejder om projektet, som vi støtter med midler til arkitektkonkurrence, bygherre-rådgivning og udarbejdelse af en helhedsplan, der både omfatter selve møllen, forsamlingshuset og hele anlæggets samspil med det omgivende kulturmiljø. På den måde får projektet værdi som demonstrationsprojekt for arbejdet med nye anvendelsesformer for bevaringsværdige industrianlæg, der ikke længere bruges i den oprindelige funktion.

Den fredede Tadre Mølle - der ejes af staten, men er stillet til rådighed for Roskilde Museum – fungerer i dag som et velbesøgt formidlingscenter. Men nu ønsker den selvejende institution bag mølleanlægget at supplere med et naturcenter og museum for kulturmiljø og vandenergi. I bygninger, der hører til anlægget uden at være omfattet af fredningen, skal der indrettes informationscenter, café og bolig for en medarbejder. Desuden er der ambitioner om at etablere et nyt demonstrationsanlæg for vandenergi, nyopføre en moderne toiletbygning og restaurere staldbygningerne, så de kan huse en dyrebesætning som i 1800-tallet. I 2005 blev formidlingskonceptet og dets bæredygtighed afklaret, og derefter skal der udarbejdes et skitseprojekt, der viser, hvordan de planlagte aktiviteter kan få fysisk form.

Lydum Mølle er ikke en decideret kulturhistorisk perle, og gennem tiderne har en hårdhændet modernisering ødelagt mange arkitektoniske kvaliteter. Alligevel er bygningen forholdsvis velholdt, og den viser en vigtig del af den lokale industrihistorie. Her blev vandkraften udnyttet, først til at male korn, siden til at producere elektricitet. Museet for Varde By og Omegn samt Skjern-Egvad Museum har ansvar for et formidlingsprojekt, mens Foreningen Lydum Mølle, der ejer anlægget, bl.a. driver



et værested for ældre. Foreningen består af 330 lokale ildsjæle, der i 2003 købte møllen ved hjælp af 240 folkeaktier. Mølleanlægget spiller en vigtig rolle, da det indgår i et naturprojekt, hvor Ribe og Ringkøbing Amter arbejder på at genoprette det tilliggende åløb. Der er blevet anlagt en anløbshavn ved møllen, hvor kanofarten kan holde til, og efter planen bliver der anlagt en primitiv lejrplads. Et overordnet stisystem og en fremtidig cykelrute kommer også til at lægge vejen forbi møllen. Vi støtter og samarbejder med Foreningen Lydum Mølle om udvikling af et oplevelses- og værested i det gamle bygningsanlæg.

Realdania har bevilget 2 mio. kr. til Kruså Vandmølle, op til 200.000 kr. til Tadre Mølle og 350.000 kr. til Lydum Mølle.



Respekt er også nøgleordet for bevaringsarbejdet på Ørslev Kloster, der har været igennem mange renoveringer gennem århundrederne.

Den ene er fra 1200, den anden er fra 1957 – men Ørslev Kloster og Arne Jacobsens Munkegårdsskolen har fredningen til fælles

I næsten 50 år har eleverne på Munkegårdsskolen i Gentofte kunnet glæde sig over den fuldendte arkitektur og det gennemførte design, der gælder alt fra selve de lave pavillonbygninger til stole, lamper, højttalere og aulaens scenetæppe. Arne Jacobsens skole fra 1957 kombinerer den store skole med den lille skoles kvaliteter. Her skulle de 850 elever ikke spises af med en stor cementgård, men have adgang til små, hyggelige gårdhaver. Munkegårdsskolen er ikke alene et vidnesbyrd om efterkrigstidens moderne holdning til skolemiljø og pædagogik, den er også en arkitektonisk perle.


Men tiden er ved at løbe fra bygningerne, og kommunen har længe ønsket at bygge om og bygge til. Fredningsmyndighederne vendte imidlertid tommelfingeren nedad for den planlagte udvidelse. Kommunen og Kulturarvsstyrelsen er nu blevet enige om at realisere en utraditionel løsning, der tager hensyn til skolens bevaringsværdier i form af en tilbygning under terræn på skolens sydside, som rådgivende arkitekt Dorte Mandrup har udarbejdet. På den måde får skolen mulighed for at indrette faglokaler m.m., der indfrier kravene til en nutidsskole og fremtidssikrer Munkegårdsskolen.

Vi har valgt at støtte arkitekturrådgivningsydelse til tilbygningen for at sikre en arkitektonisk løsning i fuld respekt for fredningen af skolen, og fordi projektet kan være et vigtigt eksempel på, hvordan arkitektoniske perler kan opdateres ved at føje nyt til gammelt, uden at fredningsværdien svækkes. Udbygningen af de 1500 m² under jorden har en projektøkonomi på 113 mio. kr. Arbejdet begynder ved årsskiftet 2006 og strækker sig til foråret 2007.

Nonnekloster, barokanlæg, refugium

I Højslev nær Skive ligger Ørslev Kloster, og det har det gjort, siden det blev etableret omkring år 1200. I 2005 har klosteret gennemgået et mønsterværdigt forebyggende vedligehold ved hjælp af en bevilling fra Realdania.

Efter reformationen i 1536 ophørte bygningen gradvis som nonnekloster, og i 1584 overgik det fra kongen til privateje. I 1700-tallet blev Ørslev Kloster bygget om til en barok herregård med store jorder. I 1800-tallet gik det ned ad bakke, bygningerne forfaldt, og jorden blev solgt fra. Ved begyndelsen af 1900-tallet kunne Ørslev ikke længere kaldes en herregård.



Munkegårdsskolen i Gentofte har været genstand for stor debat, og en udbygning blev lagt på is, indtil der blev fundet en løsning, der både var effektiv for skolen og arkitektonisk respektfuld for den unikke bygning.

I 1920'erne råbte Nationalmuseet vagt i gevær, og de første initiativer til redning af klosteret blev taget. Da komtesse Olga Sponneck kommer forbi på en cykeltur i 1928, forelsker hun sig i stedet, som hun køber i 1934 for arven efter farens død. Da komtesse selv dør i 1964, efterlod hun sig en istandsat bygning og en sum penge til at vedligeholde den for. I dag ejes klosteret af Komtesse Olga Sponnecks Legat og drives af Foreningen Ørslev Kloster. Siden 1969 har det været indrettet som refugium, hvor kunstnere og videnskabsfolk kan få arbejdsro uden forstyrrende fjernsyn og radio.

Det fredede og autentiske bygningsanlæg udgør en arkitektonisk velbevaret helhed. Ejeren har lagt en stringent plejeplan ud fra en tilstandsrapport og et bygningssyn med plejereport og en prioriteret oversigt over forestående opgaver. En etapeplan frem mod 2008 viser, hvad der skal gøres ved ejendommen ud fra princippet om løbende, nænsom bygningsbevaring uden unødige indgreb.

Realdania har bevilget 6,25 mio. kr. til Munkegårdsskolen og 575.000 kr. til Ørslev Kloster.



Formidling og debat



Bøger

- At bo på vandet
- Østerå-Boulevarden
- Husbyggeren
- Rådhus og Borgerrum
- Hanne Kjærholm Houses
- Jørn Utzon-bogserie
- Ej blot til lyst
- København con amore
- Rummets arkitektur – arkitekturens rum

Sommerhuse

- Sommerhusgrunde
- Mit sommerhus
- Bog om sommerhuse

Udstillinger

- P.V. Jensen Klint i Rundetårn
- Jean Nouvel – Louisiana Manifest
- DIN
- Dream of Tower
- Fagre nye by





Arkitekturen står stærkt på det danske bogmarked, hvor der hvert år udkommer nye bøger, der formidler personer og perspektiver i dansk og international bygningskultur.

Nye bøger om byen, bygningerne, bådene, børnene, baggårdene ...

Mads Nørgaard, Laust Nørgaard, Lisbeth Juul, Cecilie Nørgaard: At bo på vandet

Husbådene vinder frem i Københavns havn. Den vuggende arkitektur bliver mere og mere populær, og nu har fire husbådbeboere taget initiativ til en smuk bog om at bo på vandet. Bogen skal dels være inspirerende for folk, der har valgt båden som boform, dels vise en række gode eksempler på husbåde, dels indlede en dokumentation af husbådene i København og lægge op til en debat om forankringen i byen, husbådkulturen, æstetik og herlighedsværdier, flydebroer, social rummelighed, mobilitet, lys, kloakering og de generelle fremtidsperspektiver for havnens husbåde.

Realdania har bevilget 50.000 kr.

*Erik Iversen: Østerå-Boulevarden.
Fra renæssance til nationalromantik.
Arkitektur i Aalborg*

Fonden til Bevarelse af Gamle Aalborghuse har sammen med Aalborg Kommune, Aalborg Historiske Museum og Aalborg Stadsarkiv udgivet en bog om gadestrækningen fra havnen ved Limfjorden ad Østergade, via Boulevarden til banegårdspladsen. Bogen skildrer to perioder med højkonjunktur, både økonomisk og arkitektonisk, nemlig renæssancen og nationalromantikken. Nutidige fotos og

farvegengivelser af originalprospekter giver indtryk af byudviklingen. Formålet er at sætte fokus på kulturhistoriske værdier og skabe interesse for bevaringsindsatsen.

Realdania har bevilget 50.000 kr.

Trine Baadsgaard: Husbyggeren

I 2004 byggede forfatteren hus, og i 40 klummer i Berlingske Bolig beskrev hun sorger og glæder. Nu danner klummerne baggrund for en bog om den emotionelle side af et byggeforløb. Det handler ikke om mørtel og mursten, men om de bløde sider af arbejdet – fra afmagten til den store succesoplevelse. Bogens beskrivelser af, hvad der sker før, under og efter selve byggeriet bliver suppleret med praktiske råd, som Bolius bidrager med. Bogen vil på den måde hjælpe selvbyggere til at forstå og få overblik over hele processen.

Realdania har bevilget 150.000 kr.

Allan de Wall og Lars Gundersen: Rådhus og Borgerrum

Hver dag klokken 12 får danske radiolyttere en direkte klokkehilsen fra rådhusårnet i hovedstaden. På den måde er Københavns Rådhus i kontakt med hele Danmark, og i anledning af husets 100-årsjubileum i 2005 udkom et smukt værk, der inviterer indenfor i Martin Nyrops imponerende og mangfoldige bygning.

Nogle af de nyeste værker spænder fra den moderne arkitekturs verdensberømte klassikere til de helt ydmyge boformer.

I tekst og billeder, nye som gamle, får vi historien om rådhuset, der er dansk i detaljen, men italiensk i hovedgrebet og middelalderligt at se på, men moderne i teknik og konstruktioner – og vi kikker ind i hallen, pandekagekøkkenet, linnedstuen, modelloftet, kontorerne, bryllupslokalet osv. og ser nærmere på mangfoldigheden i dekorationer, glastage, messinghaner m.m.

[Realdania har bevilget 50.000 kr.](#)

Svend M. Hvass og Per Nagel: Hanne Kjærholm Houses
Danmarks første og hidtil eneste kvindelige arkitekturprofessor Hanne Kjærholm har ikke en særligt omfattende produktion, men det, hun har lavet, har en sjælden arkitektonisk kvalitet og er præget af kunstnerisk finesse. Det drejer sig bl.a. om Kunstmuseet i Holstebro, ombygningen af Kunstindustrimuseets vestfløj og udvidelsen af Dragør Rådhus. Som professor har hun præget en hel generation af arkitektstuderende, og hun har beklædt en række væsentlige tillidshverv for Statens Kunstfond, Akademirådet, i fondsbestyrelser m.m. Hanne Kjærholm er belønnet med flere priser, og hun har også stået bag en række væsentlige udstillinger, bl.a. på Louisiana, Kunstindustrimuseet og i udlandet. Alt dette bliver fyldigt beskrevet i en smukt illustreret bog, der indgår i forlaget Living Architectures serie af monografier.

[Realdania har bevilget 50.000 kr.](#)

Tre bøger om Jørn Utzons væsentligste bygningsværker
Forlaget Edition Bløndahl har i de seneste to år sendt de tre første bøger i en serie om Jørn Utzons væsentligste bygningsværker på markedet, og nu er seriens tre sidste bind under udgivelse. Den første er skrevet af arkitekt Oktay Nayman under titlen Kuwait Assembly efter parlamentsbygningen af samme navn. Den anden er skrevet af Richard Weston og Mogens Prip-Buus og omhandler Sidney Opera. Seriens sidste bog, der også er skrevet af Mogens Prip-Buus, tager udgangspunkt i Jørn Utzons egne tekster og handler om additiv arkitektur.

[Realdania har bevilget 450.000 kr.](#)

Ning de Coninck-Schmidt: Ej blot til lyst
Byggeri til børn er et underbelyst emne i arkitekturlitteraturen. Nu forbereder dr.phil. og lektor ved Danmarks Pædagogiske Universitet Ning de Coninck-Schmidt sammen med cand.arch. Jens Bygholm en bog om de seneste 200 års skoler, daginstitutioner, legepladser, børnehjem, sanatorier, hospitaler, feriekolonier m.m. til børn. Bogen skildrer formgivningen, forandringerne og samspillet mellem arkitektur og pædagogik, kortlægger den oprindelige bygningshistorie og sætter fokus på bevaringsværdierne i byggeri til børn i Danmark.

[Realdania har bevilget 450.000 kr.](#)



Unikke arkitektoniske værker, børnenes arkitektur og storbyens gemte og glemte rum er alle på dagsordenen blandt årets bogtitler.

Jokum Rohde og Søren Ulrik Thomsen:

København con amore

En velanmeldt forfatter og dramatiker og sin generations måske mest anerkendte digter danner nu makkerpar med en stemningsfuld og rigt illustreret bog om Københavns snart glemte steder. Bogen skal være en hyldest til storbyrummets brogede og rå mangfoldighed, fra hemmelighedsfulde baggårds-labyrinter til spøg og skæmt-butikken på Tingstedet. Målet er at forevige og dokumentere oprindeligheden i hovedstaden, inden Seven Eleven, byfornyelsen og mondæniteten overtager det hele.

[Realdania har bevilget 50.000 kr.](#)

Lars Marcussen: Rummets arkitektur - arkitekturens rum

Lars Marcussen modtog i 2004 N. L. Høyen Medaljen for sin bog Rummets arkitektur – arkitekturens rum, der karakteriseres som det væsentligste danske bidrag til rummets og arkitekturens teori siden Wilhelm Wanscher i 1920'erne udgav Arkitekturens historie. Bogen bliver brugt i undervisningen på arkitektskolerne, og førsteudgaven er udsolgt. Til genoptrykket har forfatteren omskrevet dele af teksten, tilføjet fire nye kapitler og udskiftet et antal illustrationer. Det betyder, at det nye oplag kommer i en forøget og forbedret udgave, nu på 500 sider.

[Realdania har bevilget 75.000 kr.](#)

Indpasning af sommerhuse i landskabet, så naturområder bevares trods udstykning, er en del af Akademisk Arkitektforening og Fonden Realdanias initiativ til en arkitektkonkurrence om sommerhuse



Udstykninger, arkitektkonkurrence, fjernsyn, website og bøger – der er fokus på de danske sommerhuse

Regeringen har besluttet at udstykke grunde til 8.000 nye sommerhuse i Danmark. Det skal ske i op mod 100 kommuner, ofte i følsomme områder med store landskabelige værdier. Vi støtter derfor en række arkitektkonkurrencer, der kan hjælpe kommunerne med at bevare de landskabelige herlighedsværdier og tilføje ny kvalitet gennem et harmonisk nybyggeri, der tager hensyn til miljø og ressourcer.

Konkurrencen gennemføres i et samarbejde mellem Akademisk Arkitektforening og Fonden Realdania. Den skal resultere i initiativer, som sikrer gennemtænkte løsninger og arkitektonisk kvalitet. Eksempler, som kan tjene til inspiration for de kommuner, der planlægger at markedsføre nye sommerhusområder. Der deltager ca. 10 kommuner i hver konkurrence, som afgøres lokalt med lokale dommere og bistand fra tre fagdommere. Blandt vinderne af de lokale konkurrencer bliver der senere udpeget en samlet vinder.

Interessen for danske sommerhuse er også nået frem til tv-stationerne, hvor TV2 Charlie har programsat en serie om vedligeholdelse, materialer, arkitektur og byggeskik. Programmerne hjælper sommerhusejere til at blive dygtigere til at istandsætte deres huse på den rigtige

måde og bidrager på den måde til at sikre kvaliteten i de danske fritids- og sommerhuse. For at gøre programmets råd og anbefalinger ekstra anvendelige, har vi støttet et særligt website, hvor Bolius har samlet en række supplerende informationer om vedligeholdelse af sommerhuse.

Endelig udkommer der to nye bøger om sommerhusene i det danske landskab. Arkitekterne Stig L. Andersson, Jens Lindhe og Bente Lange har skrevet en tematisk og rigt illustreret bog om huset i klitten, huset i skoven, huset i bakkerne osv. Bogen viser gode eksempler på, hvordan man kan bygge sommerhuse i det danske landskab, og peger på basale boligkvaliteter. Hans Helge Madsen skildrer i "Sommerhuslandskab. Omkring Liseleje, Melby, Asserbo" den planlægning af sommerhusbebyggelser, der har fundet sted som en del af kulturlandskabets funktionsomdannelse gennem de seneste 100 år. Bogen er en bygnings- og landskabshistorisk skildring, som bringer perspektiv på nutidens sommerhusudstyknings og begrænsede landskabsressourcer.

[Realdania har bevilget 2. mio. kr. til arkitektkonkurrence, 200.000 kr. til Bolius website, 50.000 kr. til Stig L. Anderssons, Jens Lindhes og Bente A. Langes bog og 50.000 kr. til Hans Helge Madsens bog.](#)



Skyskraberne rejste sig mod himlen i Dansk Arkitektur Centers udstilling *Dream of Tower*, der skildrede menneskets evige stræben mod højere og højere bygninger.

Udstillinger og debatter om arkitekter, arkitektur, fremtidens byudvikling – og meget mere...

Vi har også i 2005 støttet en række udstillinger, bogudgivelser m.m. Her følger et hurtigt overblik.

P.V. Jensen Klint i Rundetårn

Kunstakademiets Arkitektskole har planlagt denne udstilling i Rundetårn om arkitekten og multikunstneren P.V. Jensen Klints værker – fotografier, tegninger, modeller, bygningskunst, møbler, inventar m.m. Udstillingen rummer også et stort "murstenstæppe," der er identisk med det mønster, der dannes af søjlerne i Grundtvigskirkens tårn og skib. På pladsen foran Rundetårn bliver en tre meter høj model af tårntrappen fra Grundtvigskirken muret op af elever fra Erhvervsakademiet i Hillerød. Udstillingen vil give indtryk af arkitektens betydning for den danske arkitekturtradition, dels gennem hans egne bygninger, møbler m.m., dels gennem påvirkningen af bl.a. hans egen søn, Kaare Klint.

[Realdania har bevilget 100.000 kr.](#)

Jean Nouvel. Louisiana Manifest

Film, billeder, fotostater, tegneserier, installationer og happenings er nogle af de medier, som indgik i Louisianas første udstilling om den franske hightech-arkitekt Jean Nouvel, manden bag bl.a. Danmarks Radios nye koncerthus i Ørestaden. Denne udstilling

om arkitektens ideer og arbejde følges i de kommende sæsoner op af endnu to. Hensigten med den første del af denne tetralogi var at udforme et manifest om arkitektens kontekstafhængighed.

[Realdania har bevilget 2 mio. kr.](#)

DIN

Dansk Arkitektur Center har sammen med Fonden Realdania og en række aktører fra byggebranchen udviklet DIN – en udstilling om fremtidens bygningsvirksomhed. Det er en debatskabende udstilling, der udgør anden del af den planlagte RE-THINK trilogi, som gentænker fremtidens potentialer for dansk arkitektur og byggeri. Denne udstilling nummer to præsenterer visionen for en helt ny type virksomhed, som vil udfordre den kendte måde at købe, producere og forbruge bygninger. Udstillingen undersøger, hvordan forbrugerne kan få adgang til billigere og bedre boliger.

[Realdania har bevilget 2 mio. kr.](#)

Dream of Tower

Visionære arkitekter, ingeniører, bygherrer og mæcener har alle dage stræbt efter højere og højere bygninger – om så motivet har været religiøst eller for at demonstrere magt, velstand og teknisk kunnen. På udstillingen

På Louisiana blev gæsterne modtaget af fotostater og en gratisavis om den mangeartede udstilling om Jean Nouvel's ideer, arbejde og manifest om arkitekturens kontekstafhængighed



Dream of Tower – vist af Dansk Arkitektur Center, men udviklet i Tyskland og udvidet med dansk materiale som f.eks. Rundetårn – ser man 60 modeller i samme skalaforhold, fra Babel til Beijing, fra fortid over nutid til visioner for fremtidens byggeri. Udstillingen giver indblik i højhusenes betydning for arkitektur- og kulturhistorien og er et aktuelt apropos til den danske debat om eventuelle højhusbyggerier.

[Realdania har bevilget 2 mio. kr.](#)

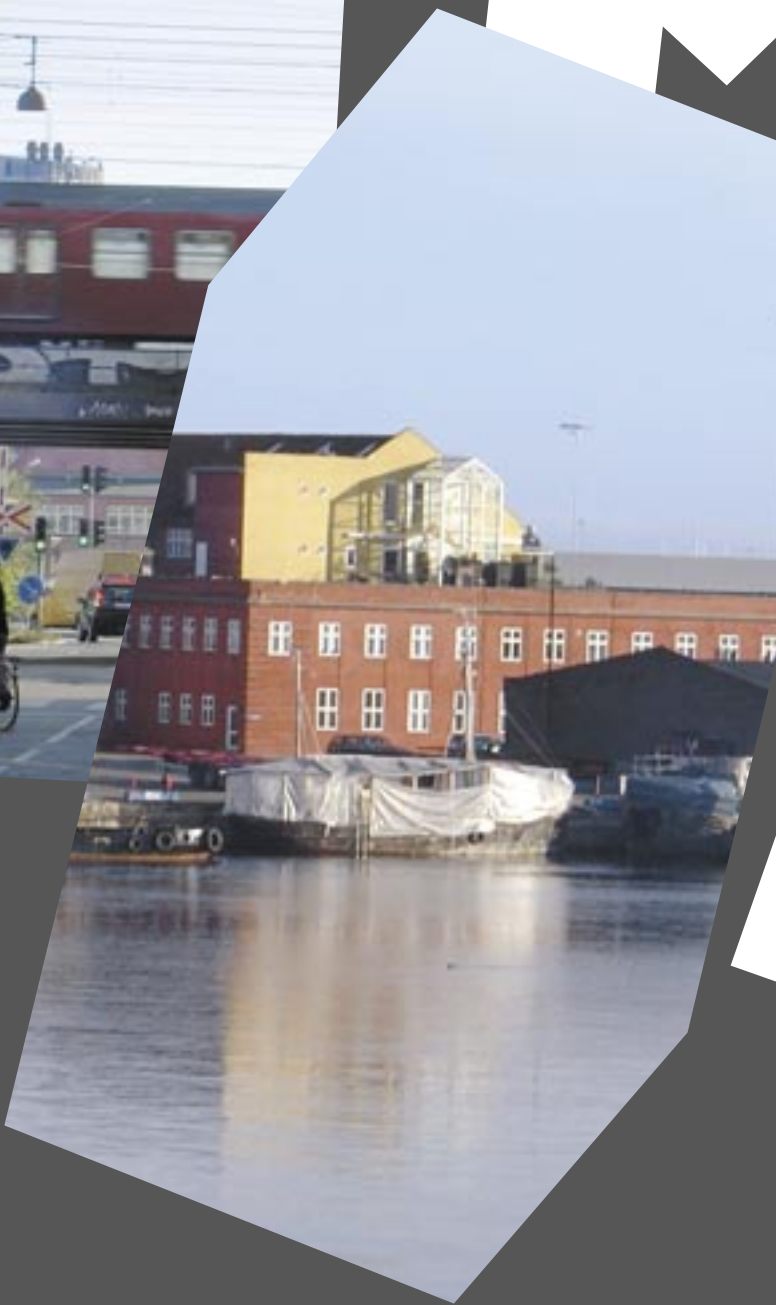
Fagre nye by

København knopskyder med Ørestad, som giver byen en ny dimension og en uendelig række af nye muligheder for udvikling af boliger, erhverv, uddannelse og kultur. Udstillingen Fagre nye by fortæller om planlægningsværktøjer, byrumsanalyser og designmanualer og skildrer hele baggrunden for Ørestads tilblivelse og udviklingen fra idé til realitet. Dansk Arkitektur Center har skabt udstillingens modeller og animationer i samarbejde med Ørestadsselskabet, Københavns Havn og Københavns Kommune.

[Realdania har bevilget 2 mio. kr.](#)



Forskning og videnopbygning



Fornyelse af planlægningen
Mod en ny arkitektonisk praksis
Shoppingkulturen





Hvordan kan en justering af planlovens regelsæt medvirke til en større kvalitet af det byggede miljø i forbindelse med byudvikling og byomdannelse?

Debat om udvikling af byer og landskaber og om, hvordan vi sikrer kvaliteten i fremtiden

Hvordan kan en justering af planlovens regelsæt medvirke til en større kvalitet af det byggede miljø i forbindelse med byudvikling og byomdannelse?


Det spørgsmål vil miljøminister Connie Hedegaard og Realdania gerne finde svar på, og derfor igangsætter ministeriet og Realdania i fællesskab projektet "Fornyelse af planlægningen – kvalitet i bydels- og lokalplanlægning." Projektet skal bl.a. belyse om lokalplanerne bruges rigtigt, og om der er behov for flere reguleringsmuligheder, f.eks. i forhold til byøkologi. Samtidig skal projektet afklare, hvordan kommunerne kan bruge planlægning som et aktivt redskab i omdannelsen af erhvervs- og havneområder.

Der er planlagt seks udredningsopgaver i projektet. De skal samlet lægge op til debat om plansystemet og en eventuel justering af planloven. Til hvert delprojekt knyttes fagfolk fra de relevante forskningsmiljøer og eksperter med erfaring som konsulenter eller kommunalt og statsligt ansatte. De seks projekter har følgende overskrifter:

1. Planlovens muligheder for aktiv regulering og samspillet med partnerskaber og byudviklingselskaber
2. Bydelsplanlægning med kvalitet
3. Byøkologi og bæredygtighed i lokalplanlægningen
4. Lokalplanlægning og byggesagsbehandling
5. Inddragelse af virksomheder og borgere i planlægningen
6. Europæiske erfaringer

Projektet gennemføres i et partnerskab mellem Miljøministeriet ved Skov- og Naturstyrelsens Landsplanområde og Fonden Realdania. Debatten gennemføres i første omgang som en del af aktiviteterne i Realdania Medlemsdebats Byudviklingsforum.

Realdania har bevilget 2 mio. kr.



Engang arbejdede vi hver for sig i små kontorceller, men i dag er det almindeligt, at alle medarbejdere har fri udsigt til hinanden i et stort landskab af skriveborde, computere, mødeoaser og andet kontorinventar.

Hvilken effekt har de fysiske rammer på virksomhedernes og medarbejdernes hverdag?

Rummene spiller naturligvis en rolle for både den professionelle og sociale side af vores arbejdsliv – men hvilken? Det vil et ph.d.-studium afdække ved at analysere det fysiske miljø, som to helt nye organisationer skal etablere efter hhv. en fusion og en kommunesammenlægning.

Projektet undersøger, hvad der sker, når en helt ny organisation skal stables på benene, samtidig med, at de to parter med hver deres identitet skal flytte sammen i et nybygget hus. Det ene eksempel er en analyse af Hillerød Kommune og Skævinge Kommune, der efter sammenlægningen skal flytte sammen i et nybygget rådhus i bydelen Trollesminde i Hillerød. Det andet eksempel er fra arkitektens egen verden, nemlig fusionen mellem de to firmaer Arkitema og AA Arkitekter, der siden november 2004 har været Danmarks største tegnestue. Nu skal fusionsvirksomhedens medarbejdere tegne, opføre og indrette et nyt domicil til afdelingen i København.

Arkitekter har traditionelt fokuseret på bygningernes udseende og funktion, men nu er en ny arkitektonisk praksis under udvikling. Den rejser en række spørgsmål om, hvordan rum, indretning, design og genstande kan bru-

ges som et aktiv for den enkeltes og hele organisationens arbejde, udvikling og resultater. Kort sagt: Hvordan kan det fysiske rum på en kontorarbejdsplads anvendes som et strategisk redskab, og hvilken rolle spiller arkitekten som rådgiver?

Ph.d.-afhandlingen studerer designprocessen bag etableringen af de to organisationers fysiske miljøer. "Mod en ny arkitektonisk praksis: rum som strategisk organisationsudviklingsredskab" gennemføres af arkitekt Marianne Stang Våland og henvender sig til ledere, arkitekter, entreprenører, bygherrer, udviklere o.a. med ansvar for forholdet mellem fysisk indretning og organisatorisk design. Projektet bliver forankret hos Center for Ledelse i Byggeriet, Realdania Forskning og forskerskolen ved Institut for Organisation og Arbejdssociologi ved Copenhagen Business School, CBS.

[Realdania har bevilget 800.000 kr.](#)



Detailbranchen spiller en stadig stigende rolle for byernes økonomi og kultur. Men hvad kan man gøre for at sikre den stadig stigende shoppingkultur som en kvalitet for fremtidens by?

Forbruget stiger, og byudviklingen er kaotisk. Måske bliver shopping + urban kvalitet et eftertragtet produkt i fremtiden

Forbruget stiger og stiger. Kan det være med til at udvikle byerne i en positiv retning i stedet for at slide dem ned, som man har set det mange steder i verden?

Det spørgsmål stiller cand. mag. Julie Holck i "Shoppingkulturens konsekvenser for det attraktive bymiljø 2005-2035." Projektet er en erhvervs-ph.d., der undersøger forbruget som en kvalitet i et attraktivt og mangfoldigt bymiljø. Vi støtter projektet, der udføres med flere samarbejdspartnere: Dansk Handel & Service, Københavns Universitet Institut for Kunst og Kultur, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Center for Byrumsforskning og Arkitektskolen Århus.

Formålet med projektet er – gennem udvikling af en database – at medvirke til at integrere den ekspanderende shoppingkultur som en kvalitet i fremtidens by. Den kommercielle diversitet er overordentlig vigtig for byen, både økonomisk og socialt, og derfor spiller detailbranchen en vigtig rolle i udviklingen af den levende by. Projektet sætter derfor fokus på de forbrugsmæssige, kulturelle og urbane behov i Danmark, bl.a. ved at

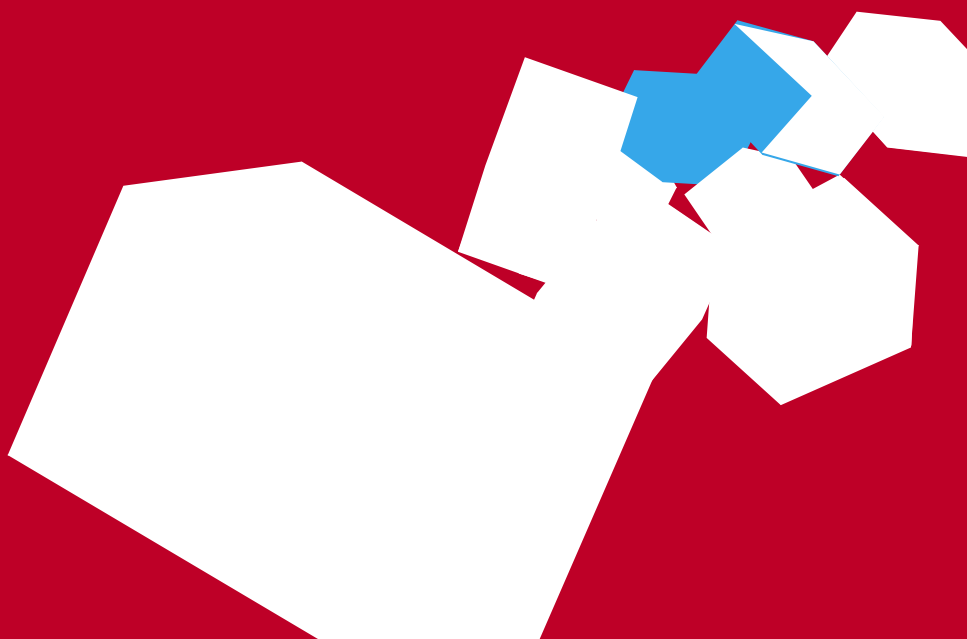
- Skabe en base med information, analyse og diskussion om forskellige shopping- og byrum og deres æstetiske, sociale, kulturelle og økonomiske konsekvenser
- Udvikle dialogen mellem detailhandlere, forbrugere, lokalpolitikere, arkitekter m.fl. og skabe fundamentet for en kvalificeret debat
- Skabe overblik over parternes behov og ønsker og forsøge at flette dem sammen til frugtbare strategier for byudvikling
- Formidle resultaterne til de involverede parter og til medierne, både i form af en afhandling og en bredere populærvidenskabelig bog

Projektet udpeger et nyt forskningsområde, der er inspireret af det stigende forbrug og den kaotiske byudvikling. Teorien er, at kombinationen shopping + urban kvalitet i fremtiden vil blive et efterspurgt produkt.

[Realdania har bevilget 439.000 kr.](#)

Datterselskaber

Bolius Boligejernes Videncenter A/S
Realea A/S





Ud over generel rådgivning om arkitekt- og bygnings spørgsmål tilbyder Bolius nu også udarbejdelse af tilstandsrapporter og energimærker.



Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Baggrunden for etableringen af Bolius

Bolius – Boligejernes Videncenter A/S er et 100% ejet datterselskab af Fonden Realdania. Bolius har til formål at hjælpe boligejere med inspiration og viden samt arkitekt- og byggeteknisk rådgivning. Det langsigtede mål er at, hvad FDM er for bilejerne, skal Bolius være for boligejerne. Bolius er således både et rådgivningstilbud for boligejere, der ønsker konkrete løsninger i forbindelse med om- og tilbygninger samt nybyggeri, og et videncenter for boligejere.

Ideen med Bolius er på den ene side at gøre det attraktivt, nemt og almindeligt for boligejerne at anvende professionel rådgivning til at afklare bygnings spørgsmål og på den anden side at tilbyde alle interesserede boligejere en vifte af informationer, der er relateret til såvel boligens indretning og udseende som til mere generelle emner om køb, vedligeholdelse, drift, forbedring eller salg af boligen.

Bolius har allerede opbygget en lang række positive erfaringer og resultater med boligrådgivning og informationsformidling til boligejerne. Arkitekter og bygningskonstruktører rådgiver private boligejere om boligens tilstand, vedligeholdelse og forbedring samt hjælper

købere med at sikre det bedst mulige udgangspunkt for en god handel. Og endelig udfører beskikkede bygnings-sagkyndige tilstandsrapporter og energimærkerapporter i forbindelse med bolighandler.

Fælles for Bolius' aktiviteter er, at de skal tilføre Bolius kunder og brugere en bedre livskvalitet. Ud fra det overordnede formål - at øge livskvaliteten for familier i ejerboliger - vil Bolius i de kommende år udvikle sin formidling af viden om boligen til alle interesserede boligejere. Ved at støtte denne videnformidling ønsker Realdania at være med til at øge boligejernes livskvalitet gennem information, vejledning og inspiration inden for boligrelateret viden, hvor boligejerne selv vælger, hvilke emner, der er relevante for dem.

Bolius er landsdækkende og kan derfor tilbyde alle produkter i hele landet. Bolius har gennem året beskæftiget i alt 61 rådgivere, heraf er 29 fastansatte og 32 projektansatte.

Bolius har hovedkontor i Ballerup. For at sikre en lokal forankring i Østjylland specielt med fokus på Århusområdet – som udgør det næststørste potentiale for Bolius efter hovedstadsområdet – opkøbte Bolius to



mindre virksomheder i efteråret og har i den forbindelse etableret et kontor i Århus. Derudover etablerede Bolius kontor i foråret i Svendborg, som skal dække det fynske område.

Bolius Rådgivning - aktiviteter

Boligrådgivningen er målrettet alle ejere af en bolig. De primære produkter er Bolius Arkitektplan, Bolius Vedligeholdelsesplan (gennemgang af huset med efterfølgende præsentation af husets vedligeholdelsestilstand incl. anslåede omkostninger) og Bolius Køberrådgivning (på vegne af køberen gennemgås huset, og diverse nødvendige udbedringer noteres i en rapport, hvor også økonomiske udbedringer indgår).

I foråret 2005 indgik Bolius aftale med et større forsikringsselskab om udarbejdelse af tilstandsrapporter og energimærker, således at Bolius nu tilbyder alle former for rådgivningsydelser til de danske boligejere. Alene i 2005 har Bolius solgt produkter og ydelser til mere end 3000 boligejere.

Bolius har siden etableringen i 2003 hidtil valgt primært at fokusere på forretningsområdet Boligrådgivning dvs. salget af arkitekt- og byggetekniske produkter.

Bolius Videncenter – aktiviteter

Forretningsområdet Bolius Videncenter, der bl.a. omfatter www.bolius.dk, Bolius Nyhedsbrev, Bolius Showroom og Bolius Forlag samt Bolius Idépris henvender sig til alle personer, der er interesseret i deres bolig.

Bolius Showroom blev lanceret i sommeren 2005 og er Danmarks første og eneste online websted, der viser eksempler på om- og tilbygninger, køkkener, badeværelser, carporte m.v. Der er tale om en lang række eksempler, som har til formål at inspirere boligejeren til at realisere den enkeltes drømme og ideer.

Bolius Idépris blev lanceret i februar 2006 og har til formål at inspirere boligejerne til at realisere deres boligdrømme. Der uddeles en samlet præmiesum på ca. 1,5 mio. kr. Præmierne tildeles vinderne i tre kategorier: 1) Et hus fra 60'erne eller 70'erne, 2) Køkken/alrum og 3) Badeværelser. Førstepræmien i kategorien "Hus fra 60'erne eller 70'erne" er 250.000 kr., og i de to øvrige kategorier er førstepræmien 150.000 kr. Prisen vil således blive uddelt de næste fem år. Realdania har støttet aktiviteten økonomisk.



Boligejerne har ikke i dag et sted, hvor de ved, at de kan få lødig, relevant og uvildig rådgivning. Videncenteret skal, med en lille omskrivning af et allerede anvendt slogan, fungere efter princippet: "Findes det, findes det hos Bolius – Boligejernes Videncenter"

Realdania har bevilget 20 mio. kroner om året over en femårsperiode til udviklingen af Bolius Videncenter til gavn for landets boligejere. Videncenteret skal bl.a. indsamle den viden, der allerede findes i dag spredt ud på en lang række kilder og medier, og i det hele taget stille information til rådighed. Indholdet bliver organiseret i tre niveauer. Det åbne niveau er tilgængeligt for alle på nettet, det tilmeldte niveau er for boligejere, der ønsker at modtage Bolius Nyhedsbrev, og det betalte niveau er for klubmedlemmer, der får adgang til en særlig hotline og et nyt magasin med læsestof, der går på tværs af markedets nuværende blade om boliger, boligøkonomi og boligindretning.

Den elektroniske del af Bolius Videncenter, primært hjemmesiden www.bolius.dk, vil tilbyde de 1,5 mio. danske boligejere, herunder Realdanias 200.000 ejerboligmedlemmer, inspiration, konkrete løsninger, drømme og ikke mindst gratis viden.

Bolius Nyhedsbrev vil blive relanceret i efteråret 2006 og skal fremstå som markedets bedste elektroniske nyhedsbrev til boligejere. Parallelt hermed udvikles en ny hjemmeside med den mest omfattende webbaserede videnbase for boligejere samt udvikling af et klubkoncept.



Restaureringen af Nørre Vosborg er i fuld gang. I 2005 er bl.a. portbygningen blevet færdigrestaureret, ligesom der er ført fjernvarme frem til herregården.

Realea A/S, ejendomsselskabet for udvikling og bevaring

Det strategiske grundlag

Realea A/S er et 100% ejet datterselskab af Fonden Realdania. Realea har til formål at bygge og erhverve en række ejendomme inden for Realdanias fondsstrategi.

Ejendommene skal være med til at udvikle byggeriet eller være bevaringsværdige, og derfor har Realea fokus på forsøgsbyggeri og på bygningsarven. Porteføljen indeholder såvel nyopførte ejendomme som ældre, fredede ejendomme, herunder en række af de store danske arkitekters egne huse.

Fælles for ejendommene er, at de rummer væsentlige arkitektoniske, kulturelle og historiske værdier og udgør en repræsentativ samling eksempler på byggestil og arkitektur fra forskellige egne bredt i Danmark og fra forskellige tidsperioder, herunder nutiden. Det er selskabets mål at opbygge og samle viden til at håndtere dette ejendomsområde og fremover være Realdanias kompetencecenter på dette felt.

Samtidig har Realea en forpligtelse til at formidle den opsamlende viden. Dette sker blandt andet via Realeas hjemmeside www.realea.dk, gennem afholdelse af åbenthusarrangementer samt udgivelse af publikationer,

der udkommer i takt med, at ejendommene erhverves og restaureres.

Alle de investeringer, der foretages inden for rammerne af Realdanias fondstrategi, betragtes i regnskabsmæssig sammenhæng som uddelingsrelaterede.

Aktiviteter i 2005

Bygningskulturens dag havde i 2005 modernismens huse som tema. Realea havde tilmeldt de to villaer af Arne Jacobsen - Gotfred Rodes Vej i Charlottenlund og Strandvejen i Klampenborg, Bertel Udsens hus i Lyngby og Karen og Ebbe Clemmensens hus på Solbakkevej i Gentofte. Gennem Bygningskulturelt Råd havde Realea arrangeret en guidet bustur til disse huse.

I vinteren 2004/5 blev restaureringen af Sven Eske Christensens sommerhus i Fårevøjle afsluttet, og der var åbent hus i slutningen af april måned. Arrangementet blev afviklet over en weekend med ca. 250 besøgende.

Restaureringen og nyindretningen af Oluf Baggers mødrene gård i Odense, der er hjemsted for Realea, blev også afsluttet i begyndelsen af året, og der var åbent hus i maj måned med ca. 500 besøgende.

Arne Jacobsen boede i ejendommen på Gotfred Rodes Vej i Charlottenlund fra 1931 til 1951. Når villaen er restaureret, er det tanken, at den skal udlejes.

I december måned blev restaureringen af Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus afsluttet, og dette samt indvielsen af Fredericia Kommunes nye turistkontor og erhvervsforum blev markeret med åbent hus den 12. december med ca. 450 besøgende.

Herudover har Realeas projekter og tiltag løbende været omtalt i dagspresse, radio og tv, ligesom TV/MidtVest har produceret og udsendt foreløbig tre udsendelser fra restaureringen af Nr. Vosborg. Endvidere har Realeas medarbejdere holdt foredrag og fremvist ejendomme for interesserede foreninger og klubber.

Realea har udgivet tre publikationer i 2005: To mindre bøger i forbindelse med færdiggørelsen af Sven Eske Christensens sommerhus i Fårevejle og råd-, ting- og arresthuset i Fredericia samt en mere omfattende bog i forbindelse med færdigrestaureringen af Oluf Bagers mødrene gård i Odense.

Realea har i 2005 behandlet 33 ejendomme, hvoraf følgende syv er købt:

- Arkitekt Ulrich Plesners havnemesterbolig i Skagen
- Digegrevens hus i Tønder samt det oprindelige baghus
- To huse af arkitekt Arne Jacobsen: Strandvejen i

Klampenborg og Gotfred Rodes vej i Charlottenlund, begge opført til Arne Jacobsen selv

- Riises landsted, Allegade på Frederiksberg.

Endvidere har Realea erhvervet Tietgens Ærgrelse i Frederiksstaden ved Marmorkirken i København med henblik på udvikling af byggeriet. Derudover er der foretaget en kommerciel investering i form af Bryghusgrunden på havnefronten mellem Knippelsbro og Langebro i København.

Med samme sigte erhvervede Realea ejendommen på Jarmers Plads i København umiddelbart efter regnskabsårets afslutning.



I begyndelsen af 2006 erhvervede Realea ejendommen på Jarmers Plads 2, der er tegnet af arkitekterne Christian, Erik og Aage Holst i 1950'erne og blandt de få solitærbygninger i København.

Oversigt over Realeas ejendomme efter erhvervelserne i 2005, i alt 20 ejendomme

Bevaringsværdige - arkitekternes egne huse

- Bertel Udsens hus, Bjælkevangen, Lyngby
- J. F. Willumsens hus, Strandagervej, Hellerup
- Karen og Ebbe Clemmensens hus, Solbakkevej, Gentofte
- Sven Eske Christensens sommerhus, Esken, Nexeløbugten, Fårevejle
- Arne Jacobsens villa, Strandvejen, Klampenborg
- Arne Jacobsens villa, Gotfred Rodes Vej, Charlottenlund

Bevaringsværdige – større ejendomme

- Søetatens pigeskole, Borgergade, København
- Oluf Bagers mødrede gård, Nørregade, Odense
- Tre byhuse i Hans Jensens Stræde, Odense
- Herregården Nørre Vosborg, Ulfborg-Vemb
- Hindsgavl Slot, Middelfart
- Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, Vendersgade, Fredericia
- Havnemesterboligen, Skagen
- Digegrevens Hus, Tønder
- Riises landsted, Frederiksberg

Udvikling af byggeriet - nyopførelser

- Bispebjerg Bakke, København
- Tietgens Ærgelse, Frederiksstaden
- Bryghusgrunden, Christians Brygge, København

Realeas ejendomsportefølje

I årets løb er der i samarbejde med eksterne arkitekter, ingeniører, konservatorer og museumsfolk blevet arbejdet med restaurering af en række ejendomme samt nybyggeri. Nedenfor er en kort omtale af de væsentligste tiltag.

Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus

Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus er opført i 1860 efter tegning af arkitekt Ferdinand Meldahl og har i perioden frem til 2003 fungeret som ting/arresthus, dog i de senere år alene som retsbygning for kriminalretten. Bygningen samt fængselsmur er fredet.

Bygningen er i løbet af 2005 blevet gennemgribende genoprettet med restaurering og nyindretning og udlejes fremover til Fredericia Kommune, der vil anvende bygningen til at huse byens turistkontor, erhvervsforum samt repræsentative formål. Bygningens ydre fremtoning og autenticitet er i det væsentlige intakt og forskånet for større bygningsmæssige ændringer.

Hindsgavl Slot er med de nye køkkenfaciliteter rustet til den planlagte fremtidige kapacitetsudvidelse.



Hindsgavl Slot, Middelfart

Det nuværende Hindsgavl Slot med hovedbygning, sidefløje og avlsbygninger er opført 1784 – 85. I dag driver Hindsgavl A/S kursus- og konferencevirksomhed. Slottet er fredet.

I løbet af 2004 og 2005 er der gennemført snedker- og malermæssig istandsættelse af vinduer og yderdøre på Kavalerfløjen og på udløberfløjen til denne, den tidligere direktørbolig. De to havepavilloner er blevet restaureret, og badebroen genopført efter stormskaden i 2004.

Det projekt til etablering af nye køkkenfaciliteter og ny à la carte-restaurant, som har været drøftet de sidste par år, er igangsat i 2005. Der er etableret nyt køkken i en ny kælder under Fruerfløjen samt indrettet ny à la carte-restaurant, ny bar/lounge og ny reception i Fruerfløjens stueetage. Hele Fruerfløjen ibrugtages i februar måned 2006. Med dette køkken vil Hindsgavl være rustet til den kapacitetsudvidelse, som den fremtidige inddragelse i driften af de resterende arealer i ladegårdsanlægget vil medføre. Inddragelsen af ladegårdsanlægget afslutter den modernisering og opgradering af ejendommen, der skal sikre Hindsgavl som slotshotel og førende kursus- og konferencecenter af høj kvalitet.

Projektet omfatter to etaper: Nyindretning af avlsgårdsanlægget og færdiggørelse af istandsættelse af slot med sidebygninger. Den eksisterende kvæg- og svinestald skal indrettes til værelser og grupperum samt loungefaciliteter, og dermed vil der ske en væsentlig forøgelse af møde- og konferencefaciliteterne. Samtidig vil køkkenfaciliteterne i ladens satellitkøkken og logistikken i ladegårdsanlægget blive forbedret. Endelig vil der ske en generel opdatering af de bygningsnære udearealer og opgradering af hovedbygningens resterende stuer og lokaler. Herefter vil Hindsgavl være så fremtidssikret som muligt inden for den givne bygningsmasse. De to etaper forventes færdige i henholdsvis 2007 og 2009. Fremover vil Hindsgavl råde over minimum 115 værelser.

Herregården Nørre Vosborg, Ulfborg-Vemb

Den 1. maj 2004 overtog Realea herregårdsanlægget Nørre Vosborg. Ejendommen er fredet.

Overtagelsen var kulminationen på flere års intenst samarbejde med bl.a. Ringkøbing Amt og Ulfborg-Vemb Kommune om skabelsen af fundamentet for et kulturelt flagskip, der skal styrke, understøtte og profilere denne vestlige egn af Danmark.



Når havnemesterboligen i Skagen er færdigrestaureret, skal bygningen udlejes til erhvervsforum og Skagens Turistkontor.

Til at drive Nørre Vosborg har lokale kræfter stiftet Fonden Nr. Vosborg, der via en samarbejds- og lejekontrakt råder over hele bygningsområdet samt nærmest omkringliggende jorder. Det tilhørende herregårdslandskab i form af landbrugsarealerne, mindre skovstykker m.v. drives fremover ved bortforpagtning. I den forbindelse er der planlagt genetablering af græsningsarealer på ca. 80 ha lavtliggende arealer grænsende til Storåen.

Det bestående bygningsæt består af borganlægget og avlsgården. Borganlægget er under restaurering, mens avlsgården og nyindretningen heraf til den nye drift forventes igangsat i foråret 2006. Der etableres multisal samt to store – møde-, konference- og koncertsale i de to eksisterende ladebygninger. Øvrige driftsbygninger indrettes med køkken, mødelokaler, reception og værelser. Herudover tilbygges der en værelsesfløj, således at der kan etableres hotel- og kursusdrift på stedet. Den nye værelsesfløj igangsættes i foråret 2006.

Borgens bygninger bevarer i det væsentlige deres nuværende funktioner, herunder det åbne "Herregårdshjem" og restauranten.

I løbet af året er portbygningen færdigrestaureret. Der er

ført fjernvarme frem til Nr. Vosborg fra Vemb Varmeværk og fjernvarme, el og vand er nu ført frem til alle bygninger. På borganlægget pågår restaureringen af bygningerne og foreløbig to af de fire fløje, nemlig vest- og sydføljen, har fået nyt tag, tagkonstruktionerne restaureret, klimaskærm og vinduer restaureret, og den indvendige restaurering er igangsat. På den tredje fløj, østfløjen, er den udvendige restaurering igangsat.

I løbet af året er der endvidere gennemført omfattende oprydning og fældning af træer på de bygningsnære arealer. Bygningsarbejderne forventes at pågå i yderligere tre år.

Nyopførelse på Bispebjerg Bakke, København

Som led i udviklingen af byggeriet er Realea sammen med Håndværkerforeningens Fond (Alderstrøst) i gang med at opføre 135 nye utraditionelle lejeboliger i høj kvalitet på en 37854 m² stor grund ved Bispebjerg Bakke i Københavns nordvestkvarter. Projektet er skabt af professor Bjørn Nørgaard i samarbejde med Boldsen & Holm Arkitekter. Byggeriet vil, når det står færdigt, være et eksempel på integreret kunst, arkitektur og håndværk i en form, hvor kunstens normsæt fremhæver arkitekturens og håndværkets muligheder og kvaliteter. Samtidig vil de smuk-

Den engelske arkitekt Tony Frettons skitse til det nye hus, der skal opføres på hjørnegrunden "Tietgens Ærgrelse" i Frederiks-staden i København.



ke huse og boliger være indpasset smukt i omgivelserne, landskabet og grundens typografi.

Klargøringen af grunden blev påbegyndt i september 2004, og opførelsen af ejendommen forventes tilendebragt i efteråret 2006.

Nyopførelse på Bryghusgrunden, København

Realea erhvervede i oktober 2005 Bryghusgrunden på Christians Brygge i København med overtagelse ved årsskiftet 2005/2006. Planen er at opføre et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet på Bryghusgrunden, der er den sidste større byggemulighed på havnefronten mellem Langebro og Knippelsbro.

Det er tanken, at det kommende byggeri skal huse Dansk Arkitektur Center med tilhørende udstillingsaktiviteter, boghandel og café i de nederste publikumsorienterede etager. Herudover er det ideen, at byggeriet bl.a. skal indeholde kontorer, heriblandt for Realdania.

Byggeriet skal gennem sine aktiviteter og sin arkitektoniske udformning blive en attraktion for et stort udsnit af befolkningen. Samtidig skal byggeriet indgå i et levende samspil med sine omgivelser og ikke mindst bidrage til

at styrke forbindelsen mellem byen og havnen. Realea har indledt drøftelser med Københavns Kommune om det planmæssige grundlag for byggeriet og med Kystdirektoratet om muligheden for opfyldning af en del af havnearealet.

Nyopførelse på "Tietgens Ærgrelse", København

Det ubebyggede hjørne ved Marmorkirken på hjørnet af Frederiksgade og Store Kongensgade i København fremstår i dag som et uafsluttet kapitel i den københavnske bydel Frederiksstadens historiske akse. Stedet er også kendt som "Tietgens Ærgrelse". Det lykkedes nemlig aldrig finansmanden C.F. Tietgen og arkitekten Frederik Meldahl at fuldende planen for bebyggelsen omkring kirkepladsen.

I 2005 fremlagde Realea planerne for at færdiggøre kompleksets hovedstruktur gennem opførelse af en nybygning på arealet, der skal rumme et nyt udlejningsbyggeri til blandet bolig- og erhvervsformål. Byggeriet tegnes af den engelske arkitekt Tony Fretton, som i en række byggerier i Europa har udvist en særlig evne til at arbejde i historiske og bymæssigt tætte omgivelser og gøre det i et moderne arkitektonisk formsprog. Der bliver erhverv i stueetage og på første sal, beboelse på de øvrige etager.



Baghuset af Digegrevens Hus i Tønder er opført i 1779 af Christian Richtsen. Huset er i bindingsværk og oprindelig bygget som stald og lagerbygning.

Realea drøfter for øjeblikket det planmæssige grundlag for byggeriet med Københavns Kommune. I den kommende projekteringsfase vil særligt bygningens stofflighed og ornamentik blive bearbejdet. Byggestart forventes i sommeren 2006, og byggeriperioden forventes at strække sig over godt et år.

Digegrevens Hus, Tønder

Digegrevens Hus er beliggende på Tønders hovedstrøg, gågaden. Bygningen er opført 1777 af den kendte tønderborger Christian Richtsen. Ejendommen er fredet.

I husets indre ses smukt bevarede rokokointeriører med autentiske panelværker, hjørneskabe, dørpartier og ovnicher. Den nederlandske påvirkning ses endvidere i husets planløsning med gennemgående forhal (diele) med fornemt trappeløb og med hejselem til de øvre stokværk. Baghuset, som er i bindingsværk, er et par år yngre end forhuset og opførtes 1779, oprindelig som stald og lagerbygning.

Ved samtidig erhvervelse af både forhuset og baghuset har Realea sikret, at ejendommen tilbageføres til sin oprindelige skikkelse og helhed, samtidig med at ejendommens arkitektoniske og kulturhistoriske betydning

styrkes og fastholdes. Ejendommen agtes udlejet som erhverv med respekt for bygningernes historiske rammer. Restaurering af forhusets interiører samt restaurering og ombygning af baghuset vil ske med henblik på indretning til kontorformål.

Havnemesterboligen, Skagen

Havnemesterboligen med mellembygninger, tværfløje og materielhus er opført i 1905 efter tegning af arkitekt Ulrich Plesner. Bygningen er oprindelig opført som byens havnekontor med tilhørende havnemesterbolig samt med boliger for to opsynsbetjente. I dag er ejendommen fredet.

I efteråret 2005 er der igangsat et større restaureringsarbejde. Taget udskiftes, og der oplægges falstagsten som oprindeligt tag, murværk restaureres, og vinduer udskiftes til nye i autentisk profil. Indvendig reetableres den oprindelige rumopdeling i videst muligt omfang, og der sker en total restaurering af vægge, gulve og lofter. I forbindelse hermed etableres der de fornødne tekniske faciliteter til administrativ brug.

Bygningen er udlejet til erhvervsforum samt Skagens turistkontor. Indflytning forventes at ske i slutningen af 2006.

Arne Jacobsens sidste privatbolig, der indgår i rækkehusbebyggelsen Søholm. Både bygning og haveanlæg er fredet.

Arne Jacobsens privatbolig og tegnestue, Strandvejen i Klampenborg

Bygningen indgår i rækkehusbebyggelsen Søholm, som ligger syd for Bellavista ved Strandvejen i Klampenborg. Bebyggelsen er opført i 1945 - 53 i tre etaper med hver sin hustype, alle efter tegning af Arne Jacobsen. Bygningen er opført som kombineret privatbolig og tegnestue for Arne Jacobsen selv, og han boede i huset indtil sin død i 1971. Bygning med haveanlæg er fredet.

Bygningens indre fremstår i dag stort set friholdt for forandringer. Kælderetagen, som udgjorde Arne Jacobsens tegnestue, fremstår ligeledes næsten fuldstændigt uforandret med oprindelige overflader, opdelinger og ruminddelinger m.v. Bygningen er i særdeles god stand, og der vil alene ske en nænsom restaurering af overflader, vinduer og døre samt mindre udskiftninger af terrasseoverdækninger m.v. Huset skal fremover anvendes i sin oprindelige funktion som blandet bolig og erhverv og vil kunne genudlejes i 2007.

Arne Jacobsens privatbolig, Gotfred Rodes Vej, Charlottenlund

Villaen med tilbygning er opført i 1929 og 1931 efter tegning af arkitekten Arne Jacobsen. Bygningen er opført som

privatbolig for Arne Jacobsen, som i 1931 udvidede denne med en tilbygning anvendt som privat tegnestue. I 1951 fraflyttede arkitekten ejendommen, som siden da alene har fungeret som beboelse for efterfølgende ejere. Villaen med have og havemure regnes som et ikon for Arne Jacobsens internationale periode og er fredet.

Arne Jacobsen lod ejendommen opføre i to etaper, men med kun to års mellemrum – og de er væsensforskellig i konstruktion og udførelse. Den oprindelige to etagesbolig med tagterrasse er i sin grundkonstruktion opført som traditionelt muret byggeri, hvorimod den senere tilføjede tegnestuefløj med garage og sammenbygget drivhus opførtes som ren jernbetonkonstruktion.

Restaureringen igangsættes i foråret 2006 og vil blandt andet omfatte udbedring af skader på jernbetonkonstruktionerne, facaderestaurering og indvendig istandsættelse af alle overflader.

Bygningen agtes udlejet til blandet bolig og erhverv med respekt for bygningens historiske rammer.



Riises landsted på Frederiksberg er opført af malermester Riise i 1860. Bygningen er i dag fredet og rummer Dansk Revymuseum.

Riises landsted, Frederiksberg

Den velproportionerede, fredede bygning er opført ca. 1860 af malermester Riise. Ejendommen anvendes i dag til revymuseum. Bygningen er fredet.

Oprindelig blev landstedet opført i syv fag symmetrisk omkring en trefagsfrontkvist. I forbindelse med etablering af en indvendig trappe til førstesalen er bygningen senere forlænget med et fag mod nord, hvor også hovedindgangen blev placeret. Endvidere opførtes to kviste i de oprindelig ubrudte tagflader. Facaden mod Allégade prydes af tre relieffer. Interiøret viser en del fine stukdekorationer samt to usædvanligt smukt dekorerede lofter fra husets opførelse.

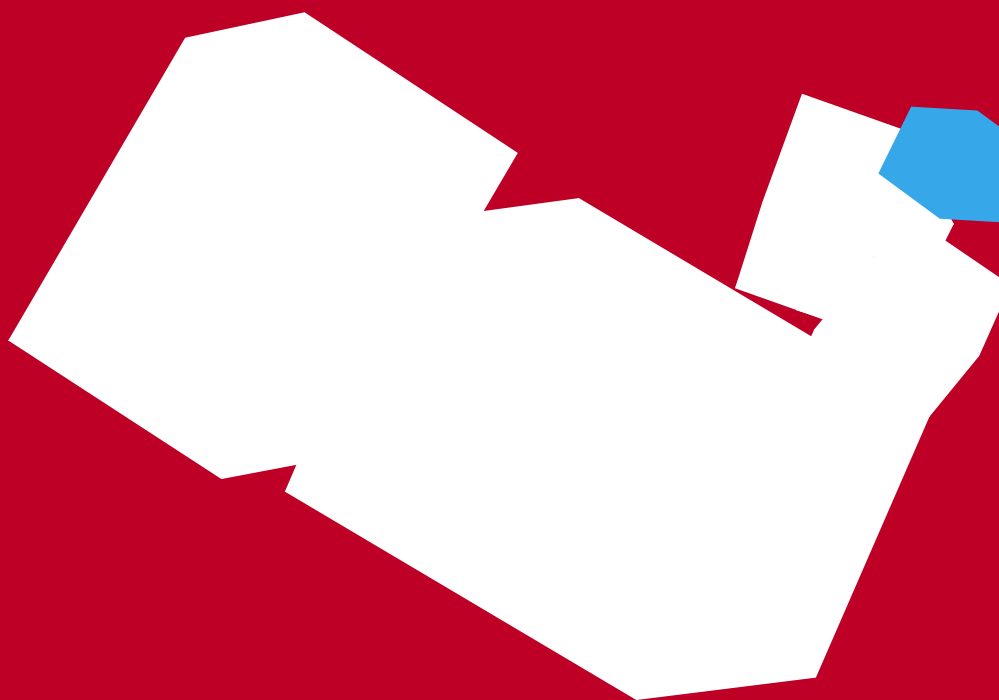
Det foranliggende tilhørende haveareal præges i dag af en stor branddam, der er anlagt i besættelsestiden. Haveanlægget vil gennemgå en nyindretning, hvor anlægget som helhed i højere grad vil knytte sig til bygningens arkitektur. Samtidig vil anlægget kunne indgå i en påtænkt samlet kultursti langs den historiske Allégade fra Frederiksberg Rådhusplads til runddelen ved Frederiksberg Have.

Den igangværende restaurering omfatter facader, istandsættelse og maling af vinduer samt istandsættelse af lofter.





Investeringsvirksomheden



Investeringsvirksomheden

mio. kr.	2005	2004
Almindelige investeringer	395,3	348,8
Strategiske investeringer	708,6	636,7
Porteføljeomkostninger	-15,4	-11,1
Resultat før kapacitetsomkostninger	1.088,5	974,4
Kapacitetsomkostninger	-28,4	-26,8
Resultat	1.060,1	947,6

Investeringsvirksomheden

Fonden Realdanias investeringsvirksomhed

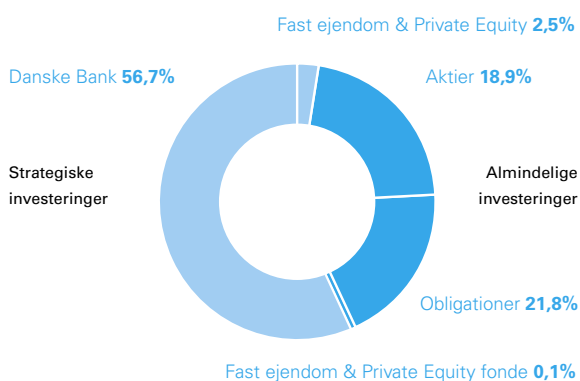
Realdania forvalter pr. 31. december 2005 en investeringsformue på 30,9 mia. kr.

Forvaltningen sker gennem to typer investeringer:

1. Almindelige investeringer i børsnoterede aktier, obligationer m.v., Ejendomsfonde og Private Equity fonde.
2. Strategiske investeringer i virksomheder med tilknytning til bygge- og ejendomsindustrien samt fast ejendom

Investeringsporteføljerne fordeler sig således:

Investeringsporteføljer pr. 31 december 2005



Strategi

Investeringsstrategien blev evalueret i 2005, og der blev tilføjet to nye aktivklasser under Almindelige investeringer, nemlig Ejendomsfonde og Private Equity fonde. Hovedformålet for investeringsvirksomheden er over tid at sikre det størst mulige afkast af investeringsformuen, nemlig et afkast der er mindst så stort, at det:

- Sikrer startkapitalens realværdi
- Betaler den deraf afledte skat
- Dækker uddelinger til almindelige projekter, uddelinger til flagskibsprojekter og uddelingsrelaterede investeringer samt
- Betaler omkostningerne til administration

På lang sigt forventes aktier at give et højere afkast end obligationer. Imidlertid er der større risiko forbundet med investeringer i aktier end i obligationer. Realdania har en langsigtet investeringshorisont, og det giver mulighed for at besidde en relativt stor aktieandel. Den højere risiko, der er forbundet med aktier, betyder dog også, at afkastet må forventes at variere ganske meget fra år til år.

Samlet afkast

Det samlede afkast på Almindelige og Strategiske investeringer for 2005 fordeler sig således:

I mio. kr.	Beholdningens værdi pr. 31/12-2005	Afkast 2005	Afkast 2005
		DKK	%
Almindelige investeringer	12.596,5	1.832,3	17,2
Strategiske investeringer	18.300,8	5.036,2	36,4
I alt	30.897,4	6.868,5	28,1

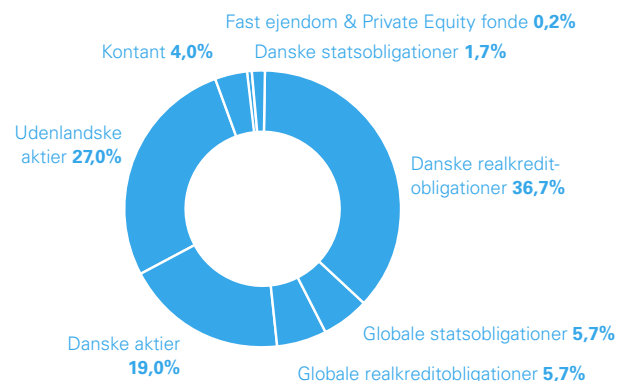
Almindelige investeringer resulterede i et afkast på 1.832,3 mio. kr. svarende til et afkast på 17,2% for 2005. Strategiske investeringer gav et afkast på 5.036,2 mio. kr. svarende til 36,4% for 2005. Samlet blev investeringsafkastet 6.868,5 mio. kr., svarende til et afkast på 28,1% for 2005.

Almindelige investeringer

Aktivernes fordeling

De Almindelige investeringer er placeret i aktier og obligationer. Porteføljerne opdelt på aktivtyper fordeler sig således:

Almindelige investeringer pr. 31 december 2005



Formålet med ovenstående allokering er at maksimere den langsigtede gennemsnitlige egenkapitalforrentning pr. år under hensyntagen til lav risiko for permanente tab.

Udviklingen på aktie- og obligationsmarkedet

Økonomi

Den globale økonomi var i 2005 præget af den fortsatte vækst i USA, den høje vækst i Asien samt det manglende opsving i Europa, hvor Tyskland, Frankrig og Italien

har haft en lav vækst. Den styrkede US dollar over for euroen havde en positiv effekt, specielt for Tyskland, som fik gang i eksporten. Det økonomiske opsving fortsatte i 2005 for Norge, Danmark og Sverige.

Udviklingen i dansk økonomi har stor betydning for Realdanias afkast. Opgjort pr. 30 september 2005 var den årlige realvækst i bruttonationalproduktet 4,7%. Væksten skyldes både privat forbrug og investeringer. Den lempelige pengepolitik har været en af drivkræfterne bag udviklingen, men på det seneste har også den stigende eksport været en drivende faktor.

Oliepriserne steg med ca. 45% i 2005. Der var tre væsentlige faktorer hertil. Som følge af den økonomiske vækst i verden har der været en stigende efterspørgsel efter olie. Der er ikke bygget nye olieraffinaderier længe, hvilket har betydet, at kapaciteten er en flaskehals. Endelig skabte orkanerne i Den Mexicanske Golf ødelæggelser på borerigge og raffinaderier, hvilket fik spotprisen på råolie til at stige til ca. 70 dollars pr. tønde i august måned. Der var frygt for, at orkanerne ville bremse væksten i USA, men det blev kun ved frygten.

De stigende energipriser er slået igennem på inflations-takten. Den høje oliepris og i øvrigt stigende råvarepriser har dæmpet den høje globale vækst.

Aktier

Verdens aktiemarkeder havde i årets løb en særdeles uensartet udvikling.

Følgende faktorer havde en markant indflydelse på markederne. Private Equity fondene var meget aktive i 2005, og der var efterspørgsel efter selskaber med stabilt cash flow og lavt gearede balancer. Det lave renteniveau gjorde det attraktivt at geare investeringerne for dermed at få en højere forrentning.

Den høje aktivitet inden for virksomhedshandler og fusioner var med til at skabe en positiv stemning i aktiemarkedet. Aktivitetsniveauet forstærkede aktiemarkedets forventninger om "take overs" af noterede selskaber.

Stærke indtjeningsforventninger for Europa og svagere forventninger til de amerikanske selskaber, understøttet af dollarens stigning over for euroen med 13,3%, medførte, at europæiske aktier outperformede amerikanske aktier i 2005.

I juli blev London ramt af bombeterror, og markederne reagerede negativt med fald på 4%, men det tabte blev reetableret inden udgangen af juli måned.

Året sluttede for de nordiske, engelske og franske markeder på det højeste niveau siden 3. kvartal 2001 og for Tyskland på det højeste niveau siden marts 2003.

Den markante performance på det danske aktiemarked i 2005 skal søges i, at Private Equity fonde og industrielle købere har købt ca. 10% af den totale markedsværdi på Københavns Fondsbørs. I forhold til det free float svarer det til ca. 15%. Også i 2005 havde de børsnoterede selskaber markante payout i form af tilbagekøb af aktier og udbytter.

Indeks over udviklingen på visse aktiemarkeder – afkast målt over henholdsvis 1, 3 og 5 år

	2005	Seneste 3 år	Seneste 5 år
S&P 500 (USA)	3,0%	41,9%	-5,5%
Nasdaq (USA)	1,4%	65,1%	-10,7%
Nikkei 225 (Japan)	40,2%	87,8%	16,9%
OMXC20 (Danmark)	37,3%	97,3%	25,4%
OMXCBPI (Danmark)	42,7%	121,2%	38,9%
USD/DKK	15,7%	-10,7%	-21,2%

Kilde: Reuters. Ovenstående indeks er opgjort i lokal valuta.

Morgan Stanleys verdensindeks – afkast målt over henholdsvis 1, 3 og 5 år

	2005	Seneste 3 år	Seneste 5 år
MSCI Verden free float*	26,6%	49,3%	-12,4%
MSCI Fjernest ekskl. Japan*	31,6%	90,3%	41,7%
MSCI Europa*	26,6%	63,6%	-5,5%

Kilde: Morgan Stanley.

*Udviklingen er beregnet i danske kroner.

Obligationer

Året som helhed har været præget af store kursstigninger i Europa og med store udsving undervejs. Frem til medio februar var markedet præget af kursstigninger med heraf følgende rentefald, og renten på den 10-årige danske statsobligation nåede et niveau lige under 3,50%. Dette skyldtes skuffende høje arbejdsløshedstal fra især Tyskland og en fortsat lav vækst i Europa.

Fra medio februar steg renterne og toppede medio marts på lige godt 3,80%. Rentestigningen blev kortvarig, og renterne begyndte at falde igen, da der ikke kom bedre økonomiske nøgletal fra Europa.

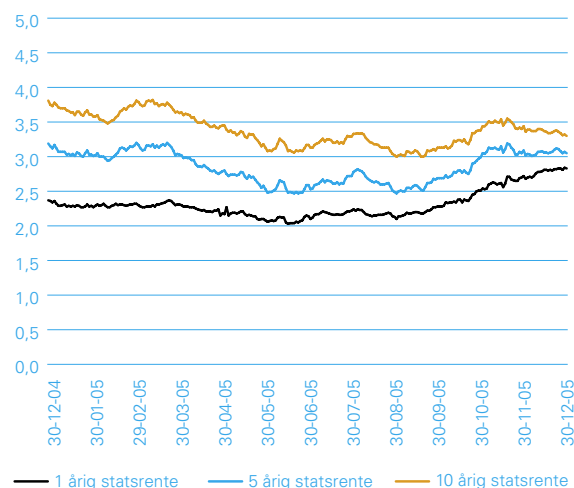
Perioden fra medio marts og frem til ultimo september var præget af store rentefald i Europa, og renteniveauet var historisk lavt. Den danske 10-årige rente nåede bunden på 3% den 5. september. Rentefaldet skyldtes stigningen i olieprisen på grund af orkanerne i den Mexicanske Golf.

I resten af året steg renterne igen, og den 10-årige rente lå ultimo året på 3,3%. Den Europæiske Centralbank (ECB) begyndte i oktober måned at varsle renteforhøjelser, dels på grund af den tiltagende inflation, dels på grund af de stigende priser på boligmarkedet som en følge af de meget lave renter. ECB satte i december måned renten op med 0,25% til 2,25%, hvilket var den første forhøjelse siden år 2000.

Udviklingen for den amerikanske 10-årige rente var mindre volatil og endte på ca. 4,4%, hvilket var marginalt højere end primo året. Den Amerikanske Centralbank (FED) hævede den korte amerikanske rente otte gange i 2005. Den korte rente steg fra 2,25% til 4,25%. Ved årets udgang var rentekurven flad i USA. En af grundene til, at de lange amerikanske renter ikke steg var, at markedet løbende regnede med, at vækstbilledet ville blive forværret grundet FED's renteforhøjelser, stigende oliepriser og orkanerne. Dertil kommer, at Kina og Japan i 2005 fortsatte med at købe amerikanske statsobligationer.

Rentespændet til Europa ændrede sig således fra +60 til godt +100 rentepunkter ultimo året, hvilket afspejler et normalt niveau set i forhold til væksttempoet for de to områder.

Udviklingen i den 1-, 5- og 10-årige danske statsobligationsrente



Kilde: Nykredit.

Ejendomsmarkedet 2005

Udlejningsmarkedet

Markedet for kontorudlejning stabiliserede sig i 2005. Lejeniveauet for primære beliggenheder i København og Århus har været uforandret i forhold til 2004. For sekundære beliggenheder faldt lejeniveauet i København primo 2005 og steg igen sidst på året, mens der i Århus har været mindre lejestigninger i 3. kvartal 2005. Tomgangsprocenterne har været faldende i 2005, hvilket skyldes den øgede BNP-vækst og konvertering af kontorer til lejligheder. Det er især de ældre ejendomme, som er svære at leje ud.

Lejeniveauet for butikker har generelt været stabilt gennem 2005, dog med stigninger i Århus og trekantsområdet i 3. kvartal 2005. Tomgangen har været lavere i 2005 end i 2004.

For lager- og produktionsejendomme har lejeniveauet været stabilt i 2005, og tomgangen har vist en faldende tendens.

På grund af den lave rente og fleksible finansieringsmuligheder er mange nye planlagte udlejningsbyggerier blevet konverteret til ejerboliger.

Ejendomsinvesteringsmarkedet

Interessen for investeringsejendomme har været stor hos pensionskasser, institutionelle investorer og udenlandske ejendomsfonde i 2005. Dette skyldes dels det lave afkast på obligationer og investorernes søgen efter højere afkast, dels at ejendomme omsættes oftere og dermed er blevet mere likvide.

På grund af efterspørgslen er der sket et fald i kravet til startforrentningen for alle typer af ejendomme i hele landet.

Forvaltning af de Almindelige investeringer

Målet med de Almindelige investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital under hensyntagen til investeringsformuens sammensætning.

I 2005 er der startet 10 nye porteføljer. To globale obligationsporteføljer, en dansk aktieportefølje, tre globale aktieporteføljer, en ejendomsfond og tre Private Equity fonde.

De Almindelige investeringer forvaltes i 16 porteføljer, hvoraf de 13 forvaltes eksternt og tre internt.

I 2005 var kapitalen forvaltet på følgende måde:

Til at pleje de eksterne porteføljer er der valgt ni Asset Managers. Realdania forvalter selv tre porteføljer, en dansk obligationsportefølje og en dansk pengemarkedsportefølje samt en dansk aktieportefølje.

De to danske aktieporteføljer er stockpicking porteføljer bestående af 15-25 børsnoterede danske aktier. På grund af Realdanias store investering i Danske Bank bliver der ikke investeret i bankaktier i den internt forvaltede portefølje. Målet for den internt forvaltede portefølje er at matche eller give et bedre afkast end OMXCBPI indekset minus banker. Målet for den eksternt forvaltede portefølje er at matche eller give et bedre afkast end OMXC Cap indekset. De to danske aktieporteføljer udgjorde 2.253,2 mio. kr. den 31. december 2005.

Der er tre globale stockpicking aktieporteføljer, hvor Asset Manager til forskel fra indeksporføljen investerer i et langt færre antal børsnoterede aktier – typisk ca. 35 – 60 forskellige. Målet for Asset Managers er, at de skal matche eller give et højere afkast end benchmark MSCI World free float. De tre globale stockpicking aktieporteføljer udgjorde 2.294,2 mio. kr. den 31. december 2005.

Aktier	Strategi	Porteføljeforvalter	Benchmark
Danske aktier	Stockpicking	Realdania	OMXCBPI (Ekskl. banker)
Danske aktier	Stockpicking	LD Invest	OMXC Cap
Globale aktier	Stockpicking	Carnegie	MSCI World free float
Globale aktier	Stockpicking	Credit Suisse	MSCI World free float
Globale aktier	Stockpicking	LD Invest	MSCI World free float
Globale aktier	Value	Linde Partners	MSCI World free float
Globale aktier	Value	LD Invest	MSCI World free float
Globale aktier	Indextracking	Danske Capital	MSCI World free float

Obligationer	Strategi	Porteføljeforvalter	Benchmark
Danske obligationer	Aktiv styring	Realdania	Sammensat
Dansk pengemarked	Aktiv styring	Realdania	Cibor 1 mdr.
Globale obligationer	Aktiv styring	Credit Suisse	Sammensat
Globale obligationer	Aktiv styring	Lehman Brothers	Sammensat

Ejendomsfonde	Strategi	Forvalter
Danske ejendomme	Kontor-, butik-, lager-, let produktion og bolig	Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

Private Equity fonde	Strategi	Forvalter
Axcel III	Small og Mid Cap Danmark Sydsverige	Axcel
LD Equity II (EDL 2 Invest I ApS)	Small Cap Danmark	Fondsmæglerselskabet af 2004
ABN Amro Converging Europe Investments	Mid Cap Central Europa	MID Europa Partners LLP

Der er to globale value aktieporteføljer, hvor Asset Manager investerer i op til 60 forskellige børsnoterede aktier. Målet for de to Asset Managers, der forvalter de to value porteføljer, er at de skal matche eller give et højere afkast end benchmark MSCI World free float. De to globale value aktieporteføljer udgjorde 295,5 mio. kr. den 31. december 2005.

Der er en global aktieportefølje som en indeksportefølje bestående af ca. 450 børsnoterede aktier. Målet for Asset Manager er at matche afkastet på benchmark MSCI World free float. Den globale indextracking aktieportefølje udgjorde 987,5 mio. kr. den 31. december 2005

Generelt for stockpicking og value aktieporteføljer gælder, at performance skal måles over en længere periode, tre til fem år, idet aktierne er udvalgt, fordi markedet har overset, at de pågældende aktier indeholder et merpotentiale i kursen.

Den danske obligationsportefølje investerer i børsnoterede stats- og realkreditobligationer eller obligationer garanterede af den danske stat. Strategien, aktiv styring, er at slå benchmark ved at købe undervurderede obligationer og sælge overvurderede obligationer. Målet for obligationsporteføljen er at matche eller give et højere

afkast end det valgte benchmark for danske obligationer. Obligationsporteføljen udgjorde 4.737,4 mio. kr. den 31. december 2005.

Den danske pengemarkedsportefølje kan bestå af konstanter, aftaleindskud, statsgældsbeviser og korte stats- og realkreditobligationer. Målet for pengemarkedsporteføljen er at matche eller give et højere afkast end det valgte benchmark – CIBOR 1 mdr.

Pengemarkedsporteføljen udgjorde 501,5 mio. kr. den 31. december 2005.

Der er to globale obligationsporteføljer, hvor målet for Asset Manager er at skabe et absolut afkast, som matcher eller er bedre end det valgte reference benchmark for globale stats- og realkreditobligationer (investment grade). De to globale obligationsporteføljer udgjorde 1.495,9 mio. kr. den 31. december 2005.

Ejendomsfonde

Realdania ejer knap 10% af Foreningen Fast Ejendom, som blev etableret i foråret 2005. Provenuet fra emissionen er placeret i 18 ejendomme.

Almindelige investeringer: Beholdning og bruttoafkast for porteføljerne i 2005

Investeringsporteføljer	Porteføljeværdi pr. 31/12 2005		Porteføljeafkast for 2005	
	mio.kr.	%	mio.kr.	%
Danske aktier stockpicking	2.253,2	17,9	769,8	52,7
Globale aktier stockpicking	2.294,2	18,2	537,0	30,9
Globale aktier value	295,5	2,3	46,1	22,9
Globale aktier indextracking	987,5	7,8	212,5	27,4
Danske obligationer	4.737,4	37,6	194,2	4,3
Pengemarked	501,5	4,0	16,5	2,2
Globale obligationer	1.495,9	11,9	57,9	5,0
Ejendomsfonde	25,5	0,2	0,0	-0,1
Private Equity fonde	5,8	0,0	-1,6	N/A
I alt	12.596,5	100,0	1.832,3	17,2

Private Equity

Realdania deltager i LD Equity II med et commitment på 300 mio. kr., i Axcel III med et commitment på 100 mio. kr. og i ABN Amro Converging Europe Investments med et commitment på 9 mio. Euro.

LD Equity II erhvervede tre virksomheder, og Axcel III erhvervede en virksomhed i 2005.

Afkastet af de almindelige investeringer

Samlet set opnåede Realdania et afkast på 17,2% af de Almindelige investeringer.

Afkastsammenligning

Asset Manager	Hele 2005 Afkast	Hele 2005 Benchmark
Danske aktier stockpicking *	52,7	49,1
Globale aktier stockpicking *	30,6	26,6
Globale aktier value *	22,5	26,6
Globale aktier indextracking	27,1	26,6
Danske obligationer	4,3	4,5
Pengemarked	2,2	2,2
Globale obligationer *	5,0	4,9

* Benchmark er blevet rebalanceret, som følge af indskud og udtræk.
 MSCI World free float og OMXC Cap er opgjort efter udbytteskat.
 I afkastsammenligningen er afkastet for de porteføljer, som bruger disse benchmark, opgjort efter betalt udbytteskat.

Strategiske investeringer

Strategiske investeringer er kommercielle investeringer, som fremmer Realdanias mission. Det vil sige virksomheder, som er foregangsvirksomheder, når det drejer sig om produkter, processer, organisation eller ledelse, samt faste ejendomme, som er foregangsejendomme, når det drejer sig om udvikling af byggeriets kvaliteter.

Med hensyn til virksomheder vil der almindeligvis være tale om investeringer i virksomheder, der ejer, opfører, køber, sælger, finansierer, driver eller vedligeholder fast ejendom, samt virksomheder, som udvikler, producerer, handler eller leverer produkter eller tjenesteydelser til det byggede miljø, eller som i øvrigt udøver aktiviteter inden for det byggede miljø.

Målet med de strategiske investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital – et afkast, som svarer til den risiko, der eksisterer på det pågældende investeringsområde. Men samtidig kan vi se en strategisk fordel for Realdania ved at foretage den pågældende investering, hvor Realdania udøver et aktivt

ejerskab. Det kan for eksempel betyde, at vi træder ind i bestyrelsen for den pågældende virksomhed.

Realdanias investering i Danske Bank er også et strategisk ejerskab, der dog har sin egen historiske baggrund. Porteføljen af strategiske investeringer indeholder:

Type	Investering
Fast ejendom	DADES AS
Private Equity	Kuben A/S
Private Equity	Dania Capital K/S
Finans	Danske Bank A/S

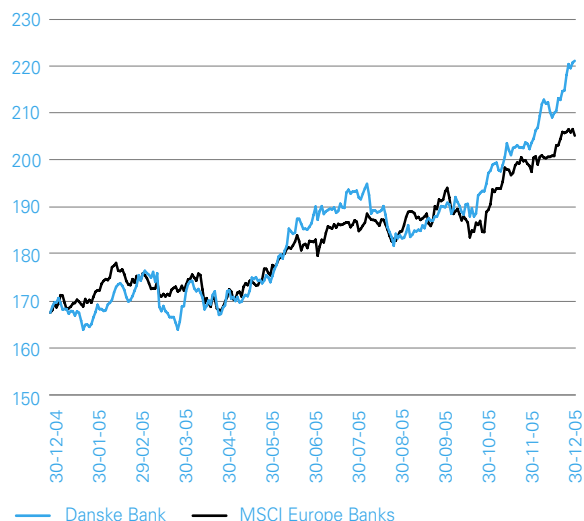
DADES AS er et af landets førende ejendomsselskaber. Værdien af investeringsejendommene udgjorde 6,9 mia. kr. den 30. juni 2005. Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration. Realdania har i 2005 øget sin ejerandel fra knap 10% til 21% af aktiekapitalen. Investering er foretaget for at få del i en ejendomsportefølje og desuden opnå et afkast af den investerede kapital, der svarer til markedsafkastet.

Kuben A/S-koncernen er en landsdækkende virksomhed inden for byggeri og ejendomsforvaltning. Formålet med investeringen er at få et markeds-mæssigt afkast. Kuben har som målsætning at være foregangsvirksomhed inden for produkter og processer samt at være førende på hver af koncernens kernekompetencer: bolig-byggeri med salg for øje, bygherrerådgivning, ejendomsforvaltning samt drift og vedligehold. Ejerandelen af Kuben udgjorde 50% pr. 31. december 2005.

Dania Capital K/S er et Private Equity selskab med et kapitaltilsagn på 600 mio. kr. Dania Capitals mission er at levere et attraktivt og solidt afkast til sine investorer ved investering og salg af unoterede aktier inden for klassisk industri, service og handel med primær fokus på virksomheder, der agerer inden for bygge- og ejendomsindustrien. Dania Capital købte i 2005 A/S Hammel Møbelfabrik, som har ca. 100 ansatte og en omsætning på 105 mio. kr., samt i 2006 Wiking Gulve A/S, som har ca. 40 ansatte og en omsætning på ca. 50 mio. kr.

Danske Bank – ca. 57% af Realdanias formue er placeret i aktier i Danske Bank. Nedenstående graf viser, at Danske Bank aktien har klaret sig bedre end MSCI Europe Banks indekset i 2005. Ejerandelen af Danske Bank udgjorde ultimo 2005 12,4%.

Udviklingen i Danske Bank sammenholdt med MSCI Europe Banks



Strategiske investeringer: Beholdning og afkast for porteføljerne i 2005

Investeringsporteføljer	I mio. kr.	Afkast i mio. kr.	Afkast i %	Værdi i %
DADES AS Fast ejendom	612,4	19,8	3,9	3,3
Andre Private Equity	177,2	12,1	9,3	1,0
Danske Bank A/S Finans	17.511,2	5.004,3	37,8	95,7
I alt	18.300,8	5.036,2	36,4	100,0

Afkastet af de Strategiske investeringer

Afkastet på de Strategiske investeringer blev samlet set 36,4% i 2005, heraf bidrog investeringen i Danske Bank med 37,8%, investeringen i DADES AS med 3,9% og Private Equity med 9,3%.

Risikoanalyse

Til at kvantificere den risiko, som er forbundet med at investere, benytter Realdania en risikomodell baseret på konceptet Value-at-Risk ("VaR"). Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af aktiekurs-, rente- og valutakursændringer.

Ved risikoopgørelsen vurderes sandsynligheden for tab, idet følsomheden kombineres med sandsynligheden for, at der sker en ændring i den pågældende risikofaktor. Til opgørelse af den samlede markedsrisiko anvendes VaR.

Den samlede markedsrisiko var på 4,8 mia. kr. pr. 31. december 2005 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%.

Virksomhedsstyringen

Virksomhedsstyringen

mio. kr.	2005	2004
Omkostninger til repræsentantskab	-1,6	-1,9
Valgaktiviteter m.v.	-2,6	-3,1
Øvrige kapacitetsomkostninger	-14,2	-12,5
Resultat	-18,4	-17,5



Virksomhedsstyring og kommunikation

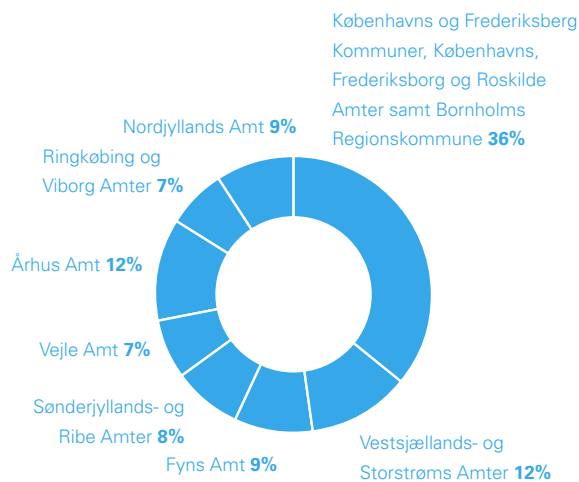
Virksomhedsstyringen beskriver rammerne for Realdanias ledelse og de overordnede principper og strukturer, der regulerer samspillet mellem Realdanias ledelsesorgan – bestyrelse og direktion – samt repræsentantskab og medlemmer.

Medlemmer

Medlemskab er åbent for alle ejere af fast ejendom i Danmark. Forudsætningen er ejerskab af fast ejendom, enten personligt eller som det, der i fagtermer betegnes en juridisk person.

Der var i alt 215.618 medlemmer pr. 31. december. Medlemmerne fordeler sig i følgende geografiske valggrupper:

Valgmråder





Foruden de geografiske valggrupper har Realdania også seks faglige valggrupper. Indtil nu er der i alt tilmeldt 588 medlemmer. Fordelingen af medlemmer på de seks faglige områder fremgår af tabellen.

Medlemmer tilmeldt faglige valggrupper pr. 31.12.05

Kommunegruppen	208
Den almene boliggruppe	174
Den private boliggruppe	24
Ejerboliggruppen	56
Erhvervsgruppen	62
Landbrugsgruppen	64
I alt	588

Repræsentantskab

Repræsentantskabet har til opgave at vælge bestyrelse og revision, at godkende årsrapporten og at tage stilling til de større beslutninger – eksempelvis vedtægtsændringer, som måtte blive bragt til behandling af bestyrelsen, repræsentantskabet eller af medlemmerne.

Valgperioden for alle medlemmer af repræsentantskabet er fire år. Efter en overgangsordning, der varer frem til udgangen af 2006, reduceres repræsentantskabet gradvist til 109 medlemmer.

Sammensætningen af repræsentantskabet afspejler en række forskellige hensyn til Realdanias mangeartede interesser – de geografiske i relation til den brede medlemsskare, de faglige i relation til det faglige netværk samt de særlige interesser, som ikke har en direkte tilknytning til Realdania, men som besidder indsigt og viden, der er vigtig for virksomheden.

De geografiske hensyn tilgodeses ved, at der vælges 60 medlemmer i otte regionale valgområder. De faglige hensyn - at sikre en balance mellem ejere af forskellige typer ejendoms kategorier – bliver tilgodeset ved at vælge 42 medlemmer ved valg i seks faglige valgområder. Endelig tager vedtægten hensyn til de særlige interesser - det vil sige til byggeriets parter og de forskellige bevaringsforeninger og faglige foreninger inden for det byggede miljø. Repræsentantskabet vælger samlet syv medlemmer efter indstillinger fra disse særlige interesseorganisationer.



I 2005 blev der valgt 27 medlemmer til repræsentantskabet via valg i område 2, Vestsjællands- og Storstrøms Amter, og i område 6, Århus Amt, samt i valggruppen for ejerboliger og i valggruppen for private boliger.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april blev to repræsentanter nyvalgt for en treårig periode fra de særlige interesseorganisationer henholdsvis Foreningen af Rådgivende Ingeniører – F.R.I.- og Byggevereleverandør-Foreningen – BLF.

Repræsentantskabets sammensætning pr. 1. januar 2006 fremgår af side 127.

Bestyrelse

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 sagkundskab inden for enten investering, det byggede miljø eller andre områder, der skønnes at komme Realdania til gode. Disse medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2005 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Anker Boye, Odense, for en firårig periode, Jørgen Nue Møller; København, for en treårig periode og Peder Pedersen, Vejle, som sagkyndigt medlem for en treårig periode.

Direktion

Direktionen består af administrerende direktør Flemming Borreskov og direktør Hans Peter Svendler.

Virksomhedsstyring

Det retlige grundlag for virksomheden bygger på visse bestemmelser i lov om finansielle virksomheder. Som led i den overordnede virksomhedsstyring arbejder bestyrelsen løbende med anbefalingerne fra Nørbyudvalget respektive fra Københavns Fondsbørs komité for god selskabsledelse. Ledelsen af Realdania sker ud fra god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed. Den overordnede ledelse varetages af bestyrelsen, der udnævner den daglige ledelse, direktionen. Bestyrelsen godkender strategier for virksomheden, udarbejder rammer og retningslinier for direktionen, kontrollerer, at disse overholdes, samt agerer som sparingpartner for direktionen.



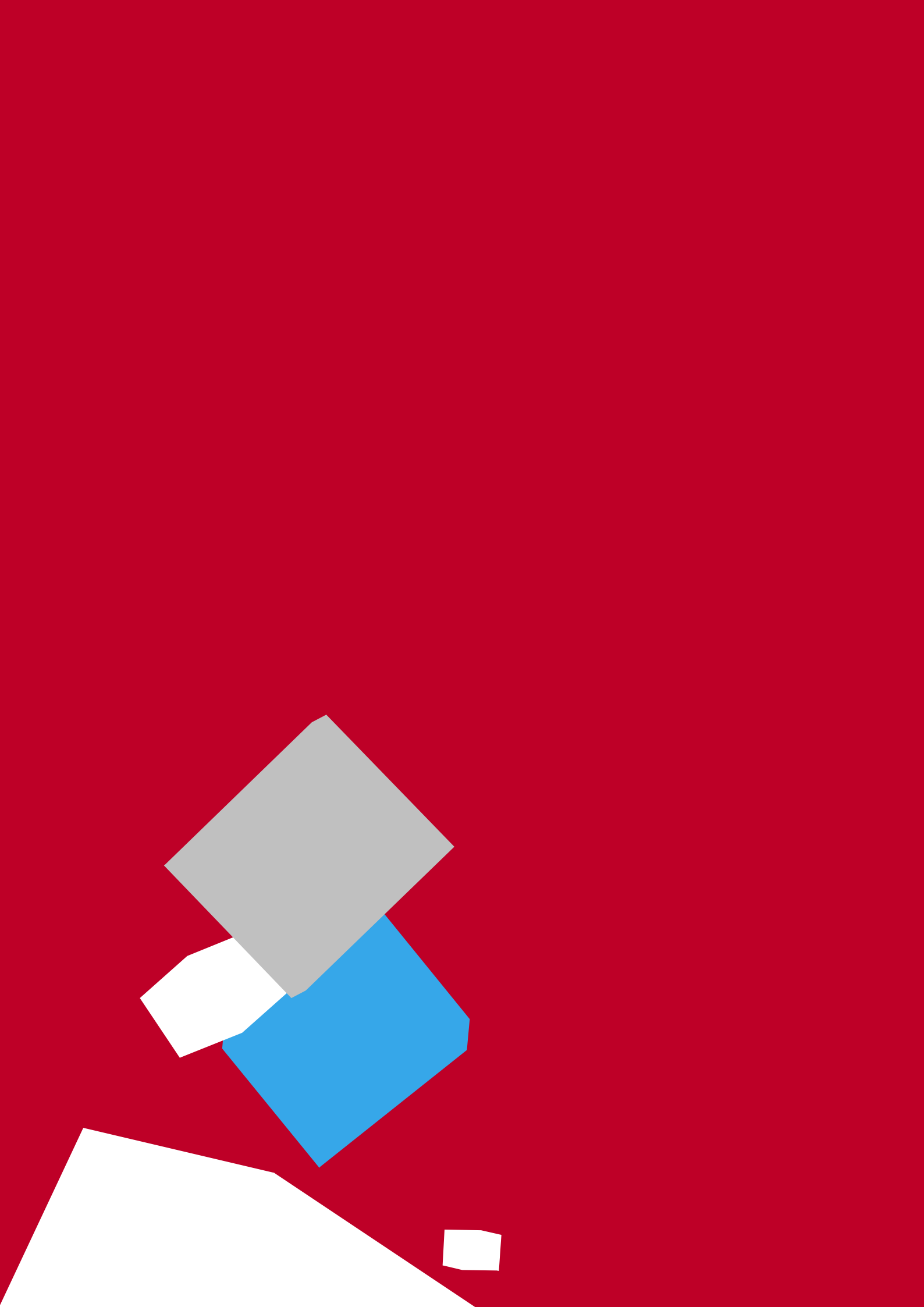
Reglerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, der også beskriver direktionens kompetence og dens samspil med bestyrelsen. Bestyrelsen mødes normalt syv gange årligt. Et af bestyrelsens møder er udvidet til et strategiseminar.

Kommunikation

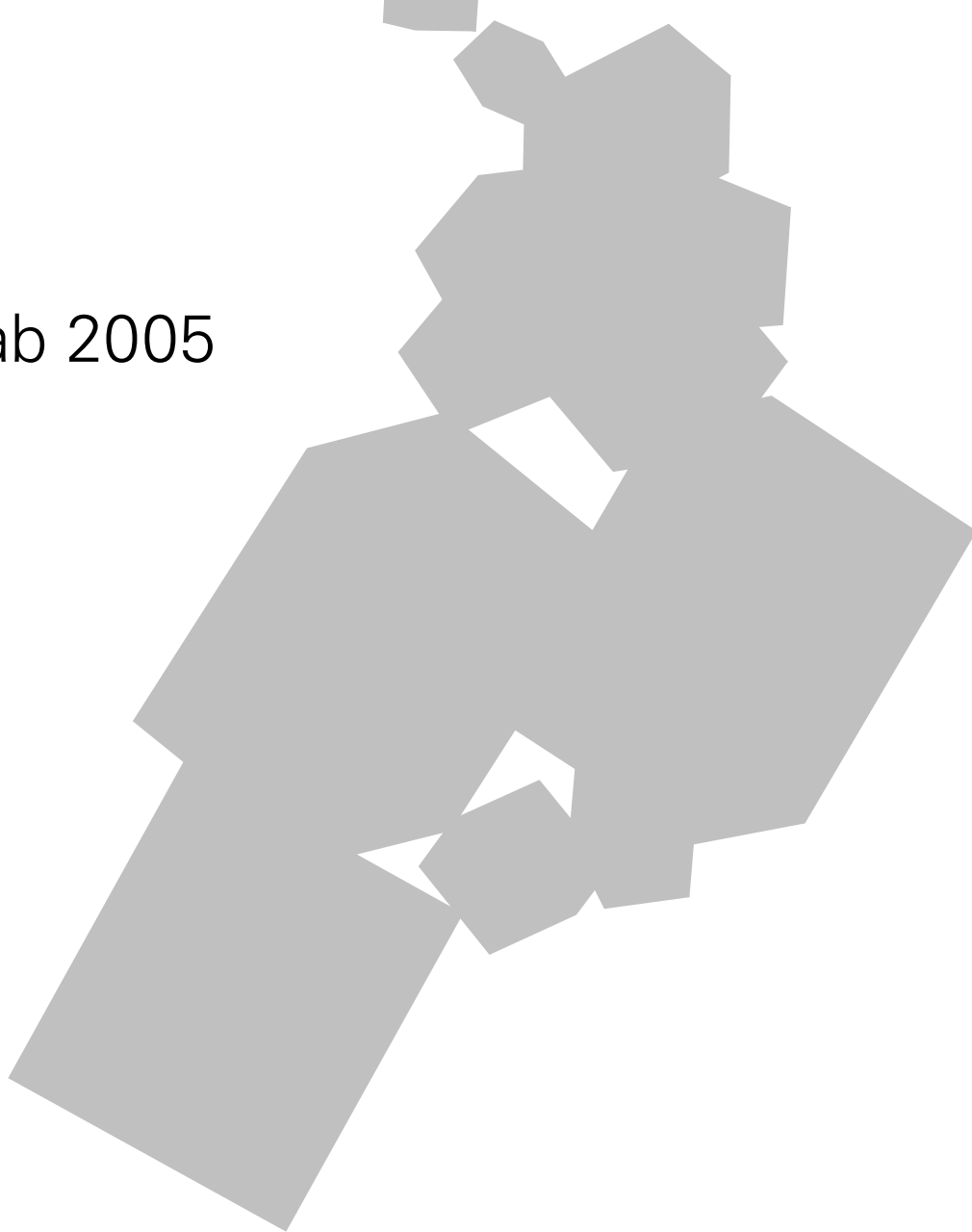
I Realdania tilstræber vi åbenhed, transparens og dialog i vores kommunikation med omverdenen, og kommunikationen af nye fondsprojekter og opfølgning på igangværende projekter er en væsentlig drivkraft. Vi lægger lige stor vægt på at kommunikere til såvel de landsdækkende som til de regionale og lokale medier.

Vores ønske om åbenhed, vores engagement og det aktive samspil med vores interessenter er vigtigt for Realdanias arbejde, og det afspejler sig i kommunikationsstrategien.

Kendetegnet for Realdanias kommunikation er, at den er strategisk og langsigtet. Centralt står, at kommunikationen skal afspejle vores virksomheds bredde. Kommunikation skal samtidig lægge op til dialog, og ikke mindst skal kommunikationen være tilgængelig. Hvilket den bl.a. er via vores hjemmeside www.realdania.dk og via årsrapporterne.



Regnskab 2005



Ledespåtegning
Revisionspåtegning
Regnskabsberetning
Anvendt regnskabspraksis
Resultatopgørelse
Balance
Kapitalbevægelser
Pengestrømsopgørelse
Noter
Ledeshverv
Bestyrelse
Direktion
Repræsentantskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2005 for Fonden Realdania.

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, således at årsrapporten giver et retvisende billede af Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2005 samt af resultatet af Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 23. februar 2006

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Bestyrelse

Jørgen Nue Møller
Formand

Peder J. Pedersen
Næstformand

Anker Boye

Jean Brahe

Niels Busk

Lone Færch

André Lublin

Bent Maribo

Jørgen Mejlgård

Jesper Nygård

Majken Schultz

Revisionspåtegning

Til repræsentantskabet i Fonden Realdania

Vi har revideret den af ledelsen aflagte årsrapport for Realdania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005, der aflægges efter bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Realdanias ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen har omfattet stikprøvevis undersøgelse af information, der un-

derstøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2005 samt af resultatet af Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

København, den 23. februar 2006

Revision

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor
KPMG C.Jespersen

Svend Ørjan Jensen
Statsautoriseret revisor
Grant Thornton

Regnskabsberetning

Årets resultat blev et overskud på 5.558,5 mio. kr. efter skat mod 2.993,8 mio. kr. i 2004, og egenkapitalen udgør herefter 29.784,9 mio. kr. pr. 31. december 2005. Ledelsen anser resultatet for 2005 for helt tilfredsstillende.

Overskuddet i 2005 er blandt andet en konsekvens af investeringsstrategien. Realdanias formue er for langt størstepartens vedkommende anbragt i værdipapirer, hvoraf børsnoterede aktier udgør en væsentlig del. I 2005 har kursudviklingen på børsnoterede aktier været præget af optimisme vedrørende fremtiden på især det danske aktiemarked, og dette afspejler sig i de realiserede og urealiserede kursgevinster på især børsnoterede aktier med i alt 5.814,2 mio. kr. i 2005 mod 2.926,9 i 2004.

Resultatet af Realdanias investeringsvirksomhed i 2005 blev et afkast på 28,1%. I 2004 udgjorde resultatet af investeringsvirksomheden 18,2%.

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgør:

mio. kr.	2005	2004
Investeringsafkast	6.889,6	3.882,9
heraf kursreguleringer og resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-5.855,4	-2.920,7
Investeringsafkast ekskl. kursreguleringer og resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	1.034,2	962,2
Driftsudgifter inkl. afskrivninger	-76,1	-71,3
Realiseret overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat	958,1	890,9

I årsrapporten for 2004 blev det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat for 2005 anslået til ca. 950 mio. kr.

Uddelingerne udgør:

mio. kr.	2005	2004
Almindelige projekter	100,0	76,2
Flagskibsprojekter	564,9	399,6
Uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringsprojekter	247,4	164,5
Samlede uddelinger	912,3	640,3

Årets uddelinger er steget med 272 mio. kr. i forhold til 2004.

Resultatopgørelse

Renteindtægter består primært af renter af obligationer og udgør 289,0 mio. kr. mod 257,1 mio. kr. i 2004.

Realdanias udbytte af aktier m.v. for 2005 udgør 760,6 mio. kr. mod 716,2 mio. kr. i 2004. Udbytte på beholdningen af Danske Bank aktier udgør i 2005 i alt 654,3 mio. kr.

Resultatet før skat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder ekskl. uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringsprojekter blev 41,2 mio. kr. i 2005 mod et underskud på 6,2 mio. kr. for 2004.

Kursreguleringerne blev i 2005 på i alt 5.814,2 mio. kr. mod 2.926,9 i 2004 og er primært et resultat af kursstigninger på Realdanias beholdning af aktier.

Driftsomkostninger inkl. afskrivninger er realiseret med 76,1 mio. kr. mod 71,3 mio. kr. for 2004.

Driftsomkostningerne fordeler sig som følger:

mio. kr.	2005	2004
Personaleudgifter	20,2	19,0
Honorar og vederlag til repræsentantskab, bestyrelse og direktion	10,6	9,9
IT og lokaleomkostninger	20,7	15,7
Kontorhold, valgaktiviteter, konsulentassistance mv.	19,9	15,5
Afskrivninger	4,7	11,2
I alt	76,1	71,3

Driftsomkostningerne er i 2005 påvirket af en række omkostninger af engangskaraktér.

Der er i 2005 omkostningsført uddelinger på i alt 912,3 mio. kr. mod 640,3 mio. kr. i 2004.

Årets skat er omkostningsført med 342,7 mio. kr. Denne skat kan som følge af væsentlige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige principper ikke umiddelbart relateres til årets regnskabsmæssige resultat før skat på 5.901,2 mio. kr. De væsentligste forskelle er, at urealiserede kursreguleringer på Realdanias aktiebeholdninger, som har været ejet mere end tre år, ikke medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, og at aktieudbytter alene beskattes med 18,48%

samt det forhold, at der som hovedregel ikke er skattemæssig fradragsret for uddelinger. Endvidere er årets skatteomkostning påvirket af en indtægt vedrørende tidligere år på 63,3 mio. kr.

Resultatdisponering

Årets resultat på 5.558,5 mio. kr. overføres til "Andre reserver".

Balance

Realdanias egenkapital udgør 29.784,9 mio. kr. pr. 31. december 2005. Egenkapitalen er opdelt i en basiskapital på 10.491,0 mio. kr. og andre reserver på 19.293,9 mio. kr.

Finansielle risici

Bestyrelsen fastsætter gennem den vedtagne investeringsstrategi de overordnede retningslinier for de finansielle risici.

Opgørelse, overvågning og ledelsesrapportering af markedsrisici sker efter fastlagte planer. Risikostyringen anvender både de mere traditionelle risikomål og avancerede matematiske/statistiske modeller, såsom Value-at-Risk. For at sikre, at de interne modeller har en tilstrækkelig nøjagtighed, foretages der løbende kontrol af resultaterne. Der henvises i øvrigt til omtalen af risikostyring i afsnittet "Investeringsvirksomheden".

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden den 31. december 2005 indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling.

Forventninger til 2006

Den økonomiske udvikling i Realdania afhænger i væsentligt omfang af kursudviklingen på de finansielle markeder.

På basis af et skøn over det forventede udbytte af aktier m.v., renteindtægter af obligationsbeholdning, portefølje- og driftsomkostninger inkl. afskrivninger forventes et resultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på ca. 1.1 mia. kr.

For regnskabsåret 2006 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Fonden Realdania er aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1112 af 21. november 2005 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (regnskabsbekendtgørelsen) inkl. de af Finanstilsynet godkendte tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold. Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da datterselskabernes aktiviteter p.t. er vurderet som uvæsentlige i forhold til Realdanias aktiviteter.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Realdanias formål er at støtte almennyttige og almenvælgende formål bredt fordelt i Danmark, primært inden for det byggede miljø. Uddelinger er i årsrapporten omkostningsført i resultatopgørelsen, idet vedtægten overlader bestyrelsen 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.

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten med de foretagne afvigelser fra bekendtgørelsen giver et retvisende billede af Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af Realdanias aktiviteter og pengestrømme.

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. Gebyrer m.v. omfatter direkte omkostninger i forbindelse med erhvervelse og administration af værdipapirbeholdning, herunder honorar til Asset Managers.

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

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

Resultat fra nyerhvervede 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 m.v.

Udbytte af aktier m.v., der omfatter udbytte og lignende indtægter af aktier og tilsvarende værdipapirer, indregnes på transaktionstidspunktet.

Kursreguleringer

Kursreguleringer på valutakonti, obligationer, aktier og afledte finansielle instrumenter omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

Afledte finansielle instrumenter anvendes til delvis afdekning af valutakursrisikoen på udenlandske obligationer.

Investeringsafkast

Investeringsafkastet måles som summen af renter m.v., resultat før skat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder, udbytte af aktier m.v. og kursreguleringer. Investeringsafkastet er i en note specificeret på investeringssegmenterne:

- Almendelige investeringer i børsnoterede aktier, obligationer m.v.
- Strategiske investeringer i virksomheder med tilknytning til bygge- og ejendomsindustrien, fast ejendom samt aktiebesiddelse i Danske Bank A/S.

Udgifter til personale og administration

Under udgifter til personale og administration føres lønninger og vederlag m.v. til personale og ledelse samt administrationsudgifter, herunder husleje af lejede lokaler.

Uddelinger

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

Skat

Realdania er sambeskattet med samtlige datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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 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 almenyttige og almenvælgørende formål.

Balancen**Tilgodehavender hos kreditinstitutter**

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Obligationer til dagsværdi

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

Dagsværdien af udtrukne børsnoterede obligationer måles til nutidsværdien af obligationerne.

Aktier m.v.

Aktier indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien ultimo året.

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

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

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

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

Ved overtagelse af en virksomhed eller ved erhvervelse af en forretningsaktivitet indregnes og måles de overtagne aktiver og forpligtelser i den erhvervede virksomhed eller forretningsaktivitet til disses dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. 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 erhvervelsestidspunktet i balancen som et aktiv under immaterielle aktiver.

Ved associerede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelsestidspunktet 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 anskaffelsessværdi og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelsestidspunktet, inkl. 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

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

Immaterielle aktiver, der ikke anvendes kommercielt, og computersoftware straksafskrives i anskaffelsesåret.

Afskrivning foretages over aktivernes forventede brugstid.

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.

Materielle aktiver

Indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og andet inventar 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
Andet inventar	5 år

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

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

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

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 tilgodehavende renter, 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.

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

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

Andre passiver

Andre passiver omfatter skyldige omkostninger, handler under afvikling, negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter samt øvrige passiver, der ikke hører under andre passivposter.

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 samt Andre reserver.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme fra kontant investeringsafkast, betalinger, køb og salg af aktiver samt Realdanias 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 nettoindestående i kreditinstitutter.

Resultatopgørelse

Note	2005	2004
1 Renteindtægter	289,0	257,1
Renteudgifter, gebyrer m.v.	-15,4	-11,1
2 Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	41,2	-6,2
Udbytte af aktier m.v.	760,6	716,2
3 Kursreguleringer	5.814,2	2.926,9
4 Investeringsafkast	6.889,6	3.882,9
5 Udgifter til personale og administration	-71,4	-60,1
14 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-4,7	-11,2
Resultat før uddelinger og skat	6.813,5	3.811,6
6 Uddelinger	-912,3	-640,3
Resultat før skat	5.901,2	3.171,3
7 Skat	-342,7	-177,5
Årets resultat	5.558,5	2.993,8

Årets resultat på 5.558,5 mio. kr. overføres til Andre reserver.

Balance

Note		2005	2004
	Aktiver		
8	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	557,2	1.070,9
9	Obligationer til dagsværdi	6.543,8	5.659,4
10	Aktier m.v.	23.341,1	18.111,8
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	727,9	90,9
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	592,0	368,8
13,14	Immaterielle og materielle aktiver	15,3	13,3
15	Aktuelle skatteaktiver	70,6	79,5
16	Andre aktiver	206,3	305,6
	Periodeafgrænsningsposter	1,3	1,0
	Aktiver i alt	32.055,5	25.701,2
	Passiver		
	Gæld		
17	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.505,0	1.005,1
18	Andre passiver	525,6	469,7
	Gæld i alt	2.030,6	1.474,8
	Hensættelse til udskudt skat	240,0	0,0
	Egenkapital		
	Basiskapital	10.491,0	10.491,0
	Andre reserver	19.293,9	13.735,4
	Egenkapital i alt	29.784,9	24.226,4
	Passiver i alt	32.055,5	25.701,2
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
20	Transaktioner med nærtstående parter		
21	Afledte finansielle instrumenter		

Kapitalbevægelser

	Basiskapital	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1.1.2004	10.491,0	10.862,3	21.353,3
Ændring i anvendt regnskabspraksis		-120,7	-120,7
Årets resultat		2.993,8	2.993,8
Egenkapital pr. 31.12.2004	10.491,0	13.735,4	24.226,4
<hr/>			
Årets resultat		5.558,5	5.558,5
Egenkapital pr. 31.12.2005	10.491,0	19.293,9	29.784,9

Pengestrømsopgørelse

	2005	2004
Renteindtægter	296,2	231,4
Aktieudbytter	776,4	719,1
Realiserede kursavancer på obligationer, aktier m.v.	346,9	263,5
Kontant investeringsafkast	1.419,5	1.214,0
Udbetalinger til personale og administration	-67,7	-60,3
Betalt skat	-79,2	-51,3
Udbetalte uddelinger	-251,5	-222,7
Betalinger	-398,4	-334,3
Kontant resultat	1.021,1	879,7
Køb og salg af værdipapirer	-1.527,4	72,3
Køb og salg af andre aktiver	-7,4	-15,1
Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver	-1.534,8	57,2
Årets pengestrøm	-513,7	936,9
Likvider primo	1.070,9	134,0
Likvider ultimo	557,2	1.070,9

Noter

1 Renteindtægter	2005	2004
Obligationer:		
Danske realkreditobligationer	212,5	191,4
Danske statsobligationer	24,1	42,8
Udenlandske obligationer	20,1	10,4
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	19,8	12,4
Øvrige renteindtægter	12,5	0,1
I alt	289,0	257,1

2 Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder		
Resultat før skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder (jf. note 12)	-173,4	-176,9
Heri indeholdt uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringsprojekter (jf. note 17)	160,3	158,5
Resultat før skat af kapitalandele i associerede virksomheder (jf. note 11)	54,3	12,2
I alt	41,2	-6,2

3 Kursreguleringer		
Obligationer:		
Danske realkreditobligationer	-0,8	-62,8
Danske statsobligationer	1,4	12,1
Udenlandske obligationer	21,2	1,2
Aktier:		
Aktier noterede m.v.	5.811,3	2.956,2
Aktier unoterede	-1,5	17,6
Valuta	2,3	-4,2
Afledte finansielle instrumenter:		
Valutaterminskontrakter	-19,7	6,8
I alt	5.814,2	2.926,9

4 Investeringsafkast		
Fordelt på investeringsporteføljer:		
Almindelige investeringer	1.832,3	650,2
Strategiske investeringer	5.036,2	3.231,1
Andet afkast m.v.	21,1	1,6
I alt	6.889,6	3.882,9

Noter

5 Udgifter til personale og administration	2005	2004
Antal beskæftigede		
Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede ekskl. direktionen	34	32
Personaleudgifter		
Lønninger	17,7	16,7
Pensioner	2,3	2,1
Sociale udgifter	0,2	0,2
Personaleudgifter i alt	20,2	19,0
Honorar, vederlag og administration		
Honorar og vederlag til repræsentantskab, bestyrelse og direktion	10,6	9,9
Administrationsudgifter	40,6	31,2
Honorar, vederlag og administration i alt	51,2	41,1
Udgifter til personale og administration	71,4	60,1
Udgifter til personale og administration		
Honorarer og vederlag til repræsentantskab, bestyrelse og direktion:		
Honorar til repræsentantskab	1,6	1,9
Honorar til bestyrelsesmedlemmer	2,5	2,5
Vederlag til direktionen inkl. pensionsbidrag	6,5	5,5
I alt	10,6	9,9
Medlemmerne af repræsentantskabet aflønnes med et fast honorar på 15.000 kr. årligt.		
Bestyrelsen aflønnes med et fast honorar, der for 2005 har udgjort 175.000 kr. pr. bestyrelsesmedlem.		
Næstformanden modtager dobbelt honorar, og formanden modtager tredobbelt honorar.		
I tilknytning til direktionens vederlæggelse indgår bilordning.		
Under øvrige administrationsudgifter indgår revisorhonorar:		
Samlet honorar til revisionsvirksomheder, der udfører den lovpligtige revision	3,4	2,5
Heraf vedrørende andre ydelser end revision	2,4	1,5
6 Uddelinger		
Almindelige projekter	100,0	76,2
Flagskibsprojekter	564,9	399,6
Uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringsprojekter	247,4	164,5
I alt	912,3	640,3

Noter

7 Skat	2005	2004
Betalbar skat af skattepligtig indkomst	-158,9	-177,8
Hensættelse til udskudt skat	-240,0	0,0
Skat vedr. tidligere år	63,3	0,0
Skat i associerede og tilknyttede virksomheder	-7,1	0,3
I alt	-342,7	-177,5
Aktuel skatteprocent	28,0	30,0
Ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger	-21,3	-24,4
Afvigelse vedr. kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	0,2	0,0
Efterregulering af tidligere års beregnet skat	-1,1	0,0
Effektiv skatteprocent	5,8	5,6
8 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	557,2	1.070,9
Alle tilgodehavender forfalder inden for et år		
9 Obligationer til dagsværdi		
Danske realkreditobligationer	4.919,1	5.008,1
Danske statsobligationer	210,1	358,2
Udenlandske obligationer	1.414,6	293,1
I alt	6.543,8	5.659,4
Heraf udtrukne obligationer	340,9	476,9
Kostpris primo	5.705,5	4.452,0
Årets tilgang	21.641,8	16.920,1
Årets afgang	-20.798,8	-15.666,6
Kostpris ultimo	6.548,5	5.705,5
Reguleringer til dagsværdi primo	-46,1	7,2
Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang	41,9	-4,0
Årets regulering til dagsværdi ultimo	-0,5	-49,3
Reguleringer til dagsværdi ultimo	-4,7	-46,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.543,8	5.659,4

Noter

10 Aktier m.v.	2005	2004
Aktier m.v. noteret på Københavns Fondsbørs	19.936,1	15.462,1
Aktier m.v. noteret på andre børser	3.405,0	2.397,4
Unoterede aktier m.v.	0,0	252,3
I alt	23.341,1	18.111,8
<hr/>		
Kostpris primo	14.715,6	16.665,9
Overført til kapitalandele i associerede virksomheder (jf. note 11)	-234,7	0,0
Årets tilgang	2.088,5	1.697,3
Årets afgang	-1.946,0	-3.647,6
Kostpris ultimo	14.623,4	14.715,6
<hr/>		
Reguleringer til dagsværdi primo	3.396,2	420,8
Overført til kapitalandele i associerede virksomheder (jf. note 11)	-17,6	0,0
Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang	-140,4	276,9
Årets regulering til dagsværdi ultimo	5.479,5	2.698,5
Reguleringer til dagsværdi ultimo	8.717,7	3.396,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.341,1	18.111,8
<hr/>		
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	97,5	97,5
Overført fra unoterede aktier (jf. note 10)	234,7	0,0
Årets tilgang	358,7	0,0
Kostpris ultimo	690,9	97,5
<hr/>		
Op- og nedskrivninger primo	-6,6	-9,9
Overført fra unoterede aktier (jf. note 10)	17,6	0,0
Resultat	41,8	6,1
Udbytte	-15,8	-2,8
Op- og nedskrivninger ultimo	37,0	-6,6
Regnskabsmæssig værdi ultimo	727,9	90,9

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Realdanias andel af egenkapital	Realdanias andel af resultat
DADES AS	Lyngby-Taarbæk	21,00%	505,2	612,4	40,4
Kuben A/S	København	50,00%	80,0	109,7	30,6
EDL 2 Invest 1 ApS	København	25,98%	0,1	5,8	0,0
					71,0
Nedskrivning af goodwill					-16,5
Realdanias andel af årets resultat før skat (jf. note 2)					54,3
Realdanias andel af skat i associerede virksomheder (jf. note 7)					-12,5
I alt				727,9	41,8

12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2005	2004
Kostpris primo	649,1	318,2
Årets tilgang	391,2	463,9
Årets afgang	0,0	-133,0
Kostpris ultimo	1.040,3	649,1
Op- og nedskrivninger primo	-280,3	-92,7
Resultat	-168,0	-170,5
Regulering vedr. årets afgang	0,0	-17,1
Op- og nedskrivninger ultimo	-448,3	-280,3
Regnskabsmæssig værdi ultimo	592,0	368,8

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Bolius Boligejernes Videntcenter A/S	Ballerup	100%	5,1	28,0	-17,6
Realea A/S	Odense	100%	130,0	510,0	-147,5
Dania Capital K/S	København	99,9%	79,8	54,0	-8,3
Resultat før skat (jf. note 2)					-173,4
Skat (jf. note 7)					5,4
I alt				592,0	-168,0

Noter

13 Immaterielle aktiver.	2005	2004
Kostpris primo	7,4	6,1
Årets tilgang	0,6	1,3
Kostpris ultimo	8,0	7,4
Af- og nedskrivninger primo	-7,4	-6,1
Årets af- og nedskrivninger	-0,6	-1,3
Af- og nedskrivninger ultimo	-8,0	-7,4
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0,0	0,0

14 Materielle aktiver

	Indretning af lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	5,8	34,6
Årets tilgang	0,0	6,9
Årets afgang	0,0	-0,2
Kostpris ultimo	5,8	41,3
Af- og nedskrivninger primo	-4,5	-22,6
Årets af- og nedskrivninger	-1,1	-3,6
Af- og nedskrivninger ultimo	-5,6	-26,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0,2	15,1

Afskrives over	3 år	1-5 år
----------------	------	--------

Af- og nedskrivninger.	2005	2004
Immaterielle aktiver	-0,6	-1,3
Anvendt hensættelse vedr. uddelingsrelaterede investeringsprojekter	0,6	1,3
Materielle aktiver	-4,7	-11,2
I alt	-4,7	-11,2

Noter

15 Aktuelle skatteaktiver.	2005	2004
Tilgodehavende skat primo	79,5	199,6
Skat vedrørende tidligere år	63,3	0,0
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	-151,4	-171,4
Betalt skat i året	79,2	51,3
I alt	70,6	79,5
<hr/>		
16 Andre aktiver		
Handler under afvikling	98,2	191,2
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	5,9	1,0
Tilgodehavende renter	64,4	87,0
Øvrige aktiver	37,8	26,4
I alt	206,3	305,6
<hr/>		
17 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger		
Saldo primo	1.005,1	747,3
Tilbageførte bevillinger	-3,2	-8,4
Årets bevillinger	915,5	648,7
Heraf:		
overført til resultat fra tilknyttede virksomheder (jf. note 2)	-160,3	-158,5
overført til afskrivninger (jf. note 13)	-0,6	-1,3
udbetalt i året	-251,5	-222,7
I alt	1.505,0	1.005,1

Noter

18 Andre passiver	2005	2004
Handler under afvikling	490,1	456,0
Leverandører	3,6	3,2
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	15,7	0,0
Øvrige passiver	16,2	10,5
I alt	525,6	469,7

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 979 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til et cash-call princip.

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser.

Noter

20 Transaktioner med 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.

Realdania har bestemmende indflydelse på tilknyttede virksomheder (jf. note 12) og betydelig indflydelse på associerede virksomheder (jf. note 11).

Transaktioner med nærtstående parter indgås og afregnes på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Der har i årets løb ikke været gennemført større eller usædvanlige transaktioner og aftaler mellem Realdania og nærtstående parter.

Realdania har følgende tilgodehavender/gæld vedrørende associerede og tilknyttede virksomheder:

	2005	2004
Gæld til tilknyttede virksomheder	7,0	6,2
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	15,0	15,0

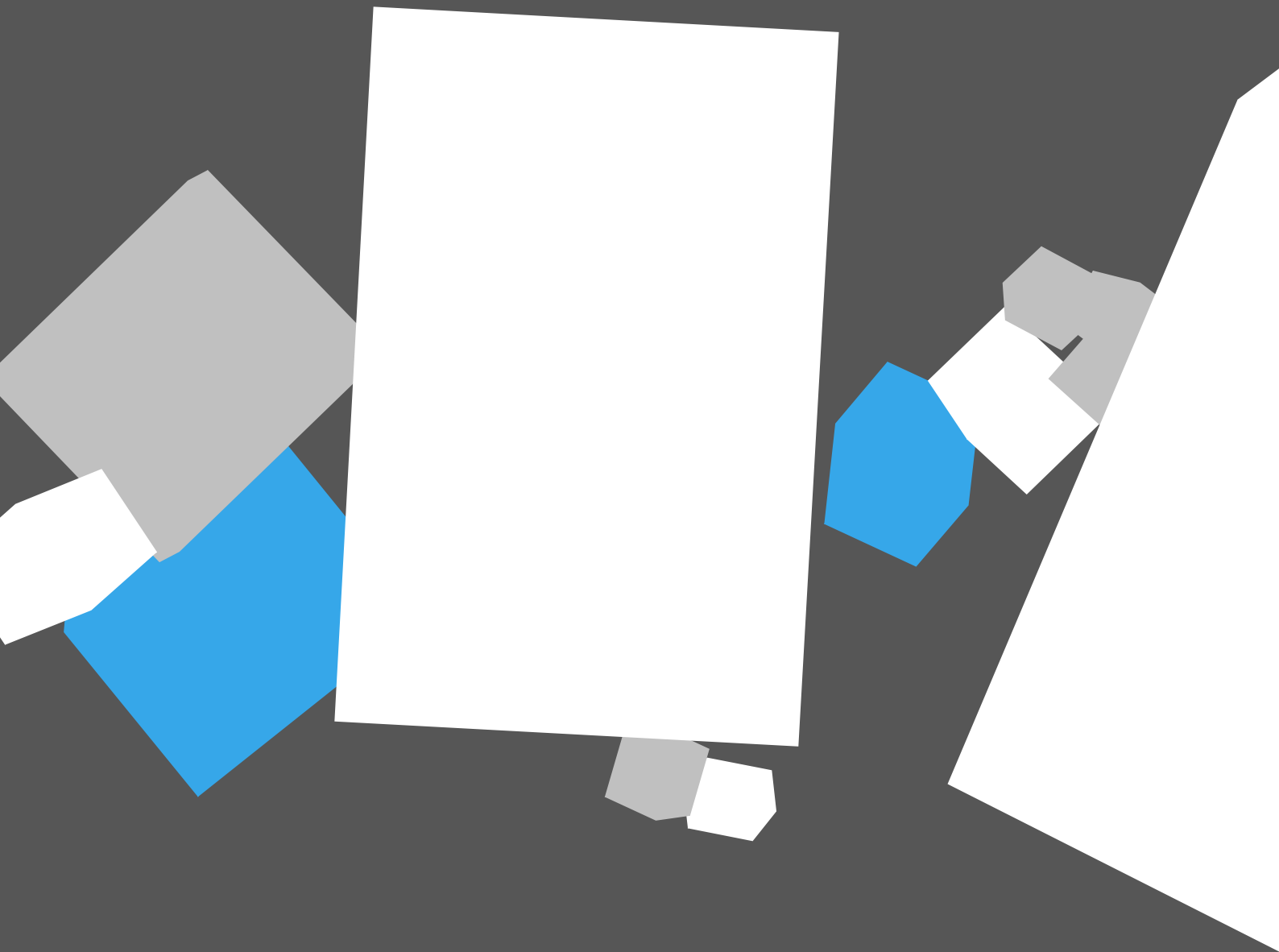
21 Afledte finansielle instrumenter

Valutaterminsforretninger benyttes til afdækning af valutarisiko forbundet med investeringer i udenlandske obligationer. Mindst 80% af valutapositioner forbundet med investeringer i obligationer 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 2005 var -9,8 mio. kr. Porteføljen af udenlandske obligationer i anden valuta end EUR har en dagsværdi på 825,6 mio. kr. pr. 31. december 2005.

Ledelseshverv



Nedenfor er anført bestyrelses- og direktionsmedlemmers personlige data samt ledelseshverv i danske aktieselskaber samt andre betydende ledelseshverv.



Jørgen Nue Møller
Formand

Direktør Jørgen Nue Møller
Adjungeret professor
Copenhagen Business School
Født i 1944
Indvalgt i bestyrelsen i 1989
Formand for bestyrelsen fra 1993
Uddannelse: Cand.scient.pol
Bestyrelsesmedlem i:
Danske Bank A/S (næstformand)
Nordisk Byggedag Danmark (næstformand)

Professor, dr. oecón Peder J. Pedersen
Århus Universitet
Født i 1941
Indvalgt i bestyrelsen i 1995
Næstformand fra 2004
Uddannelse: Cand.polit.



Peder J. Pedersen
Næstformand



Anker Boye

Borgmester Anker Boye
Odense Kommune
Født i 1950
Indvalgt i bestyrelsen i 2004
Uddannelse: Maler
Ledelseshverv:
KMD A/S (formand)
Kommune Holding A/S (næstformand)
Kommune Leasing A/S
Kommuneinformation A/S (formand)
KommuneKredit
Kommunernes Jubilæumsfond af 1995
Kommunernes Landsforening (næstformand)
Odense Renovationsselskab A/S (formand)
Odense Vandselskab A/S (formand)
Syddanske Forskerparker

Direktør Jean Brahe
Brahe Ejendomme A/S
Født i 1951
Indvalgt i bestyrelsen i 2003
Uddannelse: Cand.arc., civiløkonom
Bestyrelsesmedlem i:
Arnold D. Kristensen Koncernen A/S
Brahe & Partnere A/S
Bælthuset A/S
Danske Arkitektvirksomheder (formand)
Trekantområdet Ejendomsselskab A/S



Jean Brahe



Niels Busk

MEP, gærdejer Niels Busk

Født i 1942
 Indvalgt i bestyrelsen i 1993
 Uddannelse: Landbrugsuddannelse,
 Dalum Landbrugsskole
 Major af reserven
 Ledelseshverv:
 Bestyrelsesmedlem i:
 Agro Invest A/S
 Nordjyllands Erhvervsakademi
 Nordjyllands Erhvervsråd
 Rådet for Agroindustri

Direktør Lone Færch

Færch Holding A/S
 Født i 1954
 Indvalgt i bestyrelsen i 2004
 Uddannelse: MMD, lærer
 Ledelseshverv:
 Fonden Nørre Vosborg
 Fritz Hansen A/S (næstformand)
 Færchfonden (bestyrelsesmedlem)
 R. Færch Plast A/S (næstformand)
 Skandinavisk Group A/S
 Skandinavisk Holding A/S (næstformand)
 Skandinavisk Tobakskompagni A/S
 (næstformand)



Lone Færch



André Lublin

Direktør André Lublin

Født i 1940
 Indvalgt i bestyrelsen i 1992
 Uddannelse: Cand.act.,
 Forsvarets Lederuddannelse
 Bestyrelsesmedlem i:
 Dansk Aktionærforening (formand)
 Gentofte Kommunalbestyrelse
 Keops A/S
 Keops Development S.L. (formand)

Gærdejer Bent Maribo

Født i 1939
 Indvalgt i bestyrelsen i 1999
 Uddannelse: Landbrugsuddannelse,
 driftsleder, Næsgård Agerbrugsskole



Bent Maribo



Jørgen Mejlgård

Direktør Jørgen Mejlgård
Fællesorganisationens Boligforening
Født i 1946
Indvalgt i bestyrelsen i 1993
Uddannelse: Bolig- og regnskabsuddannelse
Bestyrelsesmedlem i:
A/S Bolind Consult A/S (formand)
A/S Bolind-Handel
Rådgivningsselskabet Ældrebo A/S

Adm. direktør Jesper Nygård
KAB – Bygge- og Boligadministration
Født i 1961
Indvalgt i bestyrelsen i 2003
Uddannelse: Cand.scient.adm.
Bestyrelsesmedlem i:
BD Konsulenter A/S (formand)
Boligselskabernes Landsforening (bestyrelsesmedlem)
Byfornyelsesselskabet Danmark S.m.b.A. (formand)
KAB Fonden (bestyrelsesmedlem)
Landsbyggefonden (formand)



Jesper Nygård



Majken Schultz

Professor, Ph.D. Majken Schultz
Copenhagen Business School
Født i 1958
Indvalgt i bestyrelsen i 1999
Uddannelse: Cand.scient.pol., ph.d.
Bestyrelsesmedlem i:
COWI A/S
Danske Bank A/S

Adm. direktør Flemming Borreskov

Født i 1949.

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius, Boligejernes Videncenter A/S (formand), Dania Capital Advisors A/S (formand), Gemini Residence A/S (formand), Realea A/S (formand), Byggeriets Evaluerings Centers Fond (næstformand), Fonden Dansk Arkitektur Center (næstformand), DADES AS, Kuben A/S.

Direktør Hans Peter Svendler

Født i 1954.

Uddannelse:

Cand.arc.

Bestyrelsesmedlem i:

Realea A/S.

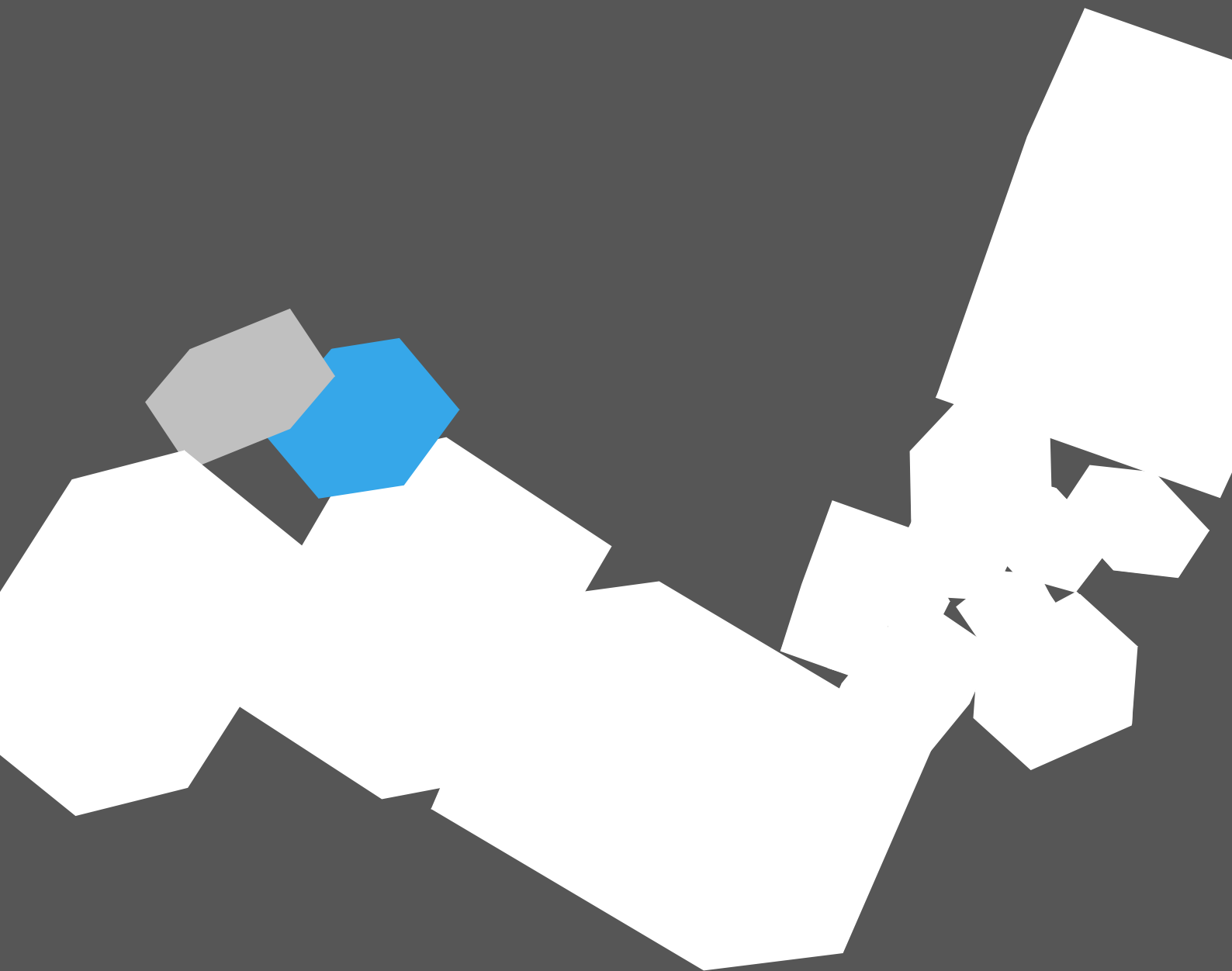


Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør



Repræsentantskab



Medlemmer af repræsentantskabet pr. 1. januar 2006, fordelt på valgområder, faggrupper og de særlige interesseorganisationer

Valgområde 1

København og Frederiksberg Kommuner, København, Frederiksborg og Roskilde amter samt Bornholms Regionskommune
På valg i 2006

Palle Adamsen
Adm. direktør
2100 København Ø

Niels E. Andersen
Adm. direktør
2100 København Ø

Jytte Bille Augustsen
Valuar
1203 København K

Egon Jan Bartens
Forretningsfører
2610 Rødovre

Bente Beedholm
Direktør
2100 København Ø

Agneta Björkman
Direktør
2970 Hørsholm

Thor N. Callesen
Direktør
2820 Gentofte

Erik Christiansen
Direktør
3230 Græsted

Hans Munkebo Christiansen
Direktør, statsaut. revisor
2960 Rungsted Kyst

Anker Christoffersen
Bestyrelsesmedlem
1010 København K

Henning Hansen
Advokat
2960 Rungsted Kyst

Peter Gorm Hansen
Adm. direktør
3460 Birkerød

Lars Heilesen
Advokat
2930 Klampenborg

Peter Holm
Adm. direktør
4000 Roskilde

Henning Hummellose
Adm. direktør
2840 Holte

Flemming Skov Jensen
Rådgiver
3000 Helsingør

Jesper Troels Jensen
Rådgivende retoriker
2000 Frederiksberg

Bente Kjølhedde
Direktør
2900 Hellerup

Hans Henrik Kock
Teknisk chef, arkitekt M.A.A.
3500 Værløse

Flemming Kofod-Svendsen
Generalsekretær
3460 Birkerød

Niels Vilhelm Kofoed
Gårdejer
3740 Svaneke

Birgit Merete Lemvigh
Advokat
2820 Gentofte

Bent Maribo
Gårdejer
3540 Lyngø

Birte Flæng Møller
Direktør
3000 Helsingør

Jørgen Nue Møller
Direktør, adjungeret professor
1165 København K

Bjarne Nielsen
Købmand
4050 Skibby

Jesper Nygård
Adm. direktør
3460 Birkerød

Leif Olsen
Direktør
2720 Vanløse

Preben Pamsgaard
Direktør
2970 Hørsholm

Jannich Petersen
Borgmester
3250 Gilleleje

Jesper Rasmussen
Adm. direktør
2800 Kgs. Lyngby

Erling Frimoth Steenholt
Æresmedlem
2750 Ballerup

Ulrik Sørensen
Økonomidirektør
4600 Køge

Niels Peter Thomsen
Adm. direktør
2000 Frederiksberg

Per Tærstbøl
Borgmester
3060 Espergårde

Annette Vangstrup
Afdelingschef
2950 Vedbæk

Steen Winther-Petersen
Statsaut. ejendomsm., valuar, MDE
2400 København NV

Valgområde 2
Vestsjælland og Storestrøms amter
Valgperiode 2006 - 2010

Jørgen Bommersholdt
Direktør
4800 Nykøbing F

Flemming Arne Hansen
Direktør
4230 Skælskør

Henning J. Jensen
Borgmester
4700 Næstved

Tina Charlotte Koeffoed
Direktør
4930 Maribo

Jørgen Mejlgård
Direktør
4200 Slagelse

John Sørensen
Advokat
4930 Maribo

Valgområde 3
Fyns Amt
På valg i 2004

Kurt Helge Adamsen
Adm. direktør
5230 Odense M

Anker Boye
Rådmand
5000 Odense C

Povl Christensen
Adm. direktør
5230 Odense M

Sven-Erik Peterson
Formand
5100 Odense C

Frank Uhrenholt
Adm. direktør
5560 Aarup

Valgområde 4
Sønderjylland og Ribe amter
Valgperiode 2004 - 2008

Kresten Bonefeld
Gårdejer
6430 Nordborg

Birger Nielsen
Direktør
6700 Esbjerg

Tonny Nissen
Forretningsfører
6700 Esbjerg

Tage Skott
Direktør
6400 Sønderborg

Finn Wohlert
Underdirektør
6100 Haderslev

Valgområde 5
Vejle Amt
På valg i 2006

Per Bødker Andersen
Borgmester
6000 Kolding

Inger Krogsgård Jessen
Fuldmægtig
7100 Vejle

Bent Vilstrup Madsen
Direktør
7100 Vejle

Peter Rosenmeyer
Forretningsfører
8700 Horsens

Valgområde 6
Århus Amt
Valgperiode 2006 - 2010

Finn Andersen
Gårdejer
8600 Silkeborg

Per Hansen
Advokat
8900 Randers

Hans-Ulrik Revsbech Jensen
Direktør
8963 Auning

Janne Kiel
Sektionsdirektør
8240 Risskov

Lars Nikolaisen
Akademiingeniør
8300 Odder

Annette Opstrup
Direktør
8382 Hinnerup

Torben Overgaard
Direktør
8220 Brabrand

Valgområde 7
Ringkøbing og Viborg amter
Valgperiode 2005 - 2009

Pernille Bloch
Advokat
7500 Holstebro

Erik Lund
Direktør
7400 Herning

Kurt Degnbol Pedersen
Direktør
7500 Holstebro

Ulrich Sørensen
Adm. direktør, tømrermester
7700 Thisted

Carsten With Thygesen
Adm. direktør
8800 Viborg

Valgområde 8
Nordjyllands Amt
Valgperiode 2004 - 2008

Niels Busk
MEP, gårdejer
9440 Åbybro

Troels Aage Holst
Proprietær
9760 Vrå

Lars Mahler
Direktør
9000 Aalborg

Leo Nielsen
Forretningsfører
9500 Hobro

Søren Pedersen
Adm. direktør
9800 Hjørring

Valgområde
Den Almene Boliggruppe
Valgperiode 2004 - 2008

Bjarne Walentin Christensen
Afdelingsleder
9900 Frederikshavn

Henning Kirk Christensen
Direktør
5100 Odense C

Orla Jensen
Forretningsfører
6200 Aabenraa

Knud Møller Jørgensen
Forretningsfører
8900 Randers

Karin Thomsen
Erhvervsadministrationskonsulent
1300 København K

Robert W. Thorsen
Ingeniør
8200 Århus N

Tina Waldorff
Projektleder
2100 København Ø

Valgområde
Den Private Boliggruppe
Valgperiode 2006 - 2010

Karen Bock
Direktør
9000 Aalborg

Ulla Diderichsen
Direktør
7400 Herning

130 Repræsentantskab

Oversigt

Birgitte Grubbe
Advokat
1124 København K

Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør
2800 Kgs. Lyngby

Jette Löfvall
Direktør
1401 København K

Preben Kjær Pedersen
Ejendomsmægler, cand. oecon
8100 Århus C

Karsten Bill Rasmussen
Adm. direktør
5000 Odense C

Valgområde
Erhvervsgruppen
Valgperiode 2004 - 2008

Jesper Andreasen
Direktør
2610 Rødovre

Henrik Duhn
Adm. direktør
1260 København K

Lone Færch
Adm. direktør
7500 Holstebro

Christen Galsgaard
Adm. direktør
7100 Vejle

Henrik T. A. Meding
Direktør
4700 Næstved

Henning Rouchmann
Adm. direktør
5000 Odense C

Jørgen Zartow
Adm. direktør, fabrikant
7400 Herning

Valgområde
Ejerboliggruppen
Valgperiode 2006 - 2010

Otto Bjørn Christiansen
Direktør
2960 Rungsted Kyst

Lis Ebberup
Arkitekt
5000 Odense C

Rasmus Lund
Direktør, cand.merc.jur.
3740 Svaneke

Allan Malskær
Landsformand, cand. polit.
2500 Valby

Bo Steen Pehrson
Afdelingsleder, akademiingeniør
9200 Aalborg SV

Lone Refshammer
Advokat
2000 Frederiksberg

Majken Schultz
Professor, ph. d.
2920 Charlottenlund

Valgområde
Landbrugsgruppen
Valgperiode 2004 - 2008

Stig Andersson
Direktør
9240 Nibe

Michael Brockenhuus-Schack
Cand. agro.
4100 Ringsted

Søren Frederiksen
Godsforvalter
6270 Tønder

Henrik Børge Høegh
Gårdejer
4960 Holeby

Peter Palle Pedersen
Proprietær
4800 Nykøbing F

Steen Reventlow-Mourier
Proprietær
9381 Sulsted

Jørgen Skeel
Godsejer
9440 Åbybro

Valgområde
De særlige interesseorganisationer
Valgperiode 2004 - 2008

Knud Erik Busk
Projektchef
2970 Hørsholm

Lars Goldschmidt
Adm. direktør
2100 København Ø

Jesper Næsted Hansen
Direktør
2600 Glostrup

Thorkild Juul Jensen
Bestyrelsesformand
2500 Valby

Jens Klarskov
Adm. direktør
1015 København K

Gunde Odgaard
Sekretariatschef
1790 København V

Hans T. Rasmussen
Bestyrelsesformand
1015 København K

Øvrige medlemmer:

Jean F. Brahe
Direktør
7000 Fredericia

André Lublin
Direktør
2920 Charlottenlund

Peder J. Pedersen
Professor, dr. oecon.
7120 Vejle Øst

Fotos og illustrationer

10	Roland Halbe	
12	SHL/Adam Mørk	
13	Dorte Bülow	56
	Dansk Landbrugsrådgivning	57
	- Landscentret	58
	ARoS	59
	SIGNAL arkitekter	60
	Dorte Bülow	61
	Jørgen Jørgensen	Moderne Kunst
14	Bascon A/S	62
15	Natalie Mossin	63
16	Dansk Landbrugsrådgivning	Karen Skou
	- Landscentret	64
17	Dorte Bülow	65
18	Holstebro Kommune	HOME Erhvervscenter
19	SIGNAL arkitekter	København A/S
20	Jørgen Jørgensen	66
21	sbs	Polfoto
22	Dorte Bülow	68
23	Lejre Museum	Jørgen Jørgensen
24	Dorte Bülow	69
25	Jesper K. Nielsen	Bolius Boligejernes Videncenter A/S
26	Tony Fretton Architects	70
27	Schmidt, Hammer og Lassen	Bolius Boligejernes Videncenter A/S
28	Nana Reimers	71
29	Jesper K. Nielsen	72
30	Nana Reimers	Frants Frandsen
31	Jørgen Jørgensen	73
	Nana Reimers	74
	Jørgen Møller	HOME Erhvervscenter
	Frederikssund Kommune	København A/S
32	Dorte Bülow	75
33	Jørgen Møller	Dorte Bülow
34	Heine Pedersen	76
35	Heine Pedersen	Frants Frandsen
36	Frederikssund Kommune	77
37	Esbjerg kommune	Tony Fretton Architects
38	Nana Reimers	78
39	SLA/Torben Pedersen	Frants Frandsen
40	Heine Pedersen	79
41	Bolius Boligejernes Videncenter A/S	Frants Frandsen
	ICON Arkitekter	80
	Force 4	81
42	Henrik Clifford	Dorte Bülow
43	Aase Eriksen/Karin Skousbøll	92
44	Force 4	Jørgen Jørgensen
45	Bolius Boligejernes Videncenter A/S	93
46	Anker Sørensen	Jørgen Jørgensen
47	Anker Sørensen	94
	Karsten Rønnøw Tegneste ApS	Jørgen Jørgensen
	Dorte Bülow	95
	Ole Akhøj	122
48	Ole Akhøj	Fotos af bestyrelse og
49	Anker Sørensen	direktion: Lars Bech
50	Karsten Rønnøw Tegneste ApS	126
51	Karsten Rønnøw Tegneste ApS	Frants Frandsen
52	Erik Einar Holms Tegneste	
53	Dorte Mandrup Arkitekter	
54	Louisiana Museum for	
	Moderne Kunst	
55	Louisiana Museum for	
	Moderne Kunst	

Redaktion

Birgitte Boesen og Dorte Bülow

Design

Bysted A/S

Tryk

Arco Grafisk A/S

