

REALDANIA ÅRSRAPPORT 2007

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Realdania

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

Bestyrelse

Jean Brahe
Formand

Peder J. Pedersen
Næstformand

Anker Boye
Michael Brockenhuus-Schack
Niels Busk
Lone Færch
Jørgen Mejlgård
Jesper Nygård
Niels Roth
Majken Schultz
Jørgen Zartow

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Ledende medarbejdere

Finn Bartholdy
Vicedirektør

Birgitte Boesen
Kommunikationschef

Gert Poulsen
Investeringschef

Henrik Stage
CFO

Revision

KPMG C.Jespersen
Statsautoriseret Revisorinteressentskab
Værkmestergade 25
8100 Århus C
Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø
Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Repræsentantskabsmøde afholdes den 24. april 2008 kl. 10.00 i København

REALDANIA ÅRSRAPPORT 2007

INDHOLD

Om Realdania

- 06 Realdanias formål, vision, mission og værdier
- 07 Hovedtal, nøgletal og sektorregnskab

Beretning 2007

- 10 Resumé
- 11 Koncernoversigt
- 12 Resultatdisponering
- 13 Filantropi
- 19 Investering
- 23 Virksomhedsstyring og kommunikation
- 25 Begivenheder efter balancedagen
- 25 Forventninger til 2008

Regnskab 2007

- 28 Ledelsespåtegning
- 29 Revisionspåtegning
- 30 Anvendt regnskabspraksis
- 36 Resultatopgørelse
- 37 Balance
- 38 Kapitalbevægelse
- 39 Pengestrømsopgørelse
- 40 Noter

Ledelseshverv

- 56 Bestyrelse
- 58 Direktion

REALDANIAS FORMÅL, VISION, MISSION OG VÆRDIER

Realdanias formål er

- at støtte almenyttige og almenvælgørende formål, primært inden for det byggede miljø og bredt fordelt i Danmark – samt i særlige tilfælde i udlandet
- at drive investeringsvirksomhed
- at erhverve kapitalandele i virksomheder, der udøver aktiviteter inden for det byggede miljø
- at præstere tjenesteydelser med tilknytning til det byggede miljø og
- at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet

Vision

Realdanias vision er at skabe langsigtede kvaliteter gennem værdiskabende processer.

Visionen angiver retningen for udviklingen af Realdanias virksomhed. Den er en ledetråd både internt og eksternt. Visionen udtrykker også ønsket om gennem en synlig, langsigtet, bæredygtig og målrettet indsats – og i partnerskab med andre – at være med til at sætte kursen og vise nye veje. Det betyder, at vi stiller krav til de aktiviteter, vi støtter.

Mission

Realdanias mission er at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø, til gavn for almenvellet.

Missionen tager sigte på alle vores aktiviteter, og præciseringen af, at disse skal være til gavn for almenvellet, understreger bredden i vores virke. Fokus er på livskvaliteten ikke alene "i" husene, men også "mellem" husene, og dermed på det liv, der leves i by og på land.

Missionen udtrykker meningen med Realdanias eksistens og har både en intern og en ekstern funktion. Internt fungerer missionen som ledetråd for medarbejdere og ledelse. Over for omverdenen signalerer missionen det essentielle i Realdanias virke: Livskvaliteten, det byggede miljø og almenvellet.

Værdier

Realdania opererer med fire måder at skabe værdier på. De siger noget om, hvordan vi udøver aktiviteterne. Udgangspunktet er, at de gælder for hele vores virksomhed.

Vi vil skabe værdi gennem:

- Udvikling og forandring
- Dialog og viden
- Partnerskaber og netværker
- Opsøgende og proaktiv indsats

Udvikling og forandring: Det sker bl.a. gennem større og synlige flagskibsprojekter, der enten kan være organiseret i partnerskaber eller som filantropiske investeringer. Vi ønsker med vores initiativer at gøre en forskel i det byggede miljø.

Dialog og viden: Vores arbejdsfelt berører i princippet alle i det danske samfund, og derfor er kvalificeret dialog, videnudvikling og -formidling vigtig. Vi ønsker samtidig at øge det almene kendskab til god arkitektur, godt håndværk og det byggede miljøes problemstillinger.

Partnerskaber og netværker: Initiativer sker i samarbejde med lokale, regionale eller faglige kræfter og indebærer forpligtende, formaliserede samarbejder. Vi stiller krav til ansvarligheden, eksempelvis ved at stille krav til processen og bæredygtigheden. Partnerskaber og netværker er samtidig med til at sikre, at vores aktiviteter er forankrede i det hverdags- og arbejdsliv, som vi gerne vil være med til at skabe værdi for.

Opsøgende og proaktiv indsats: Vi tager selv initiativ til projekter og dialoger med udgangspunkt i Realdanias strategi, og vi stiller krav undervejs i processen for bedre at kunne sikre målopfyldelsen.

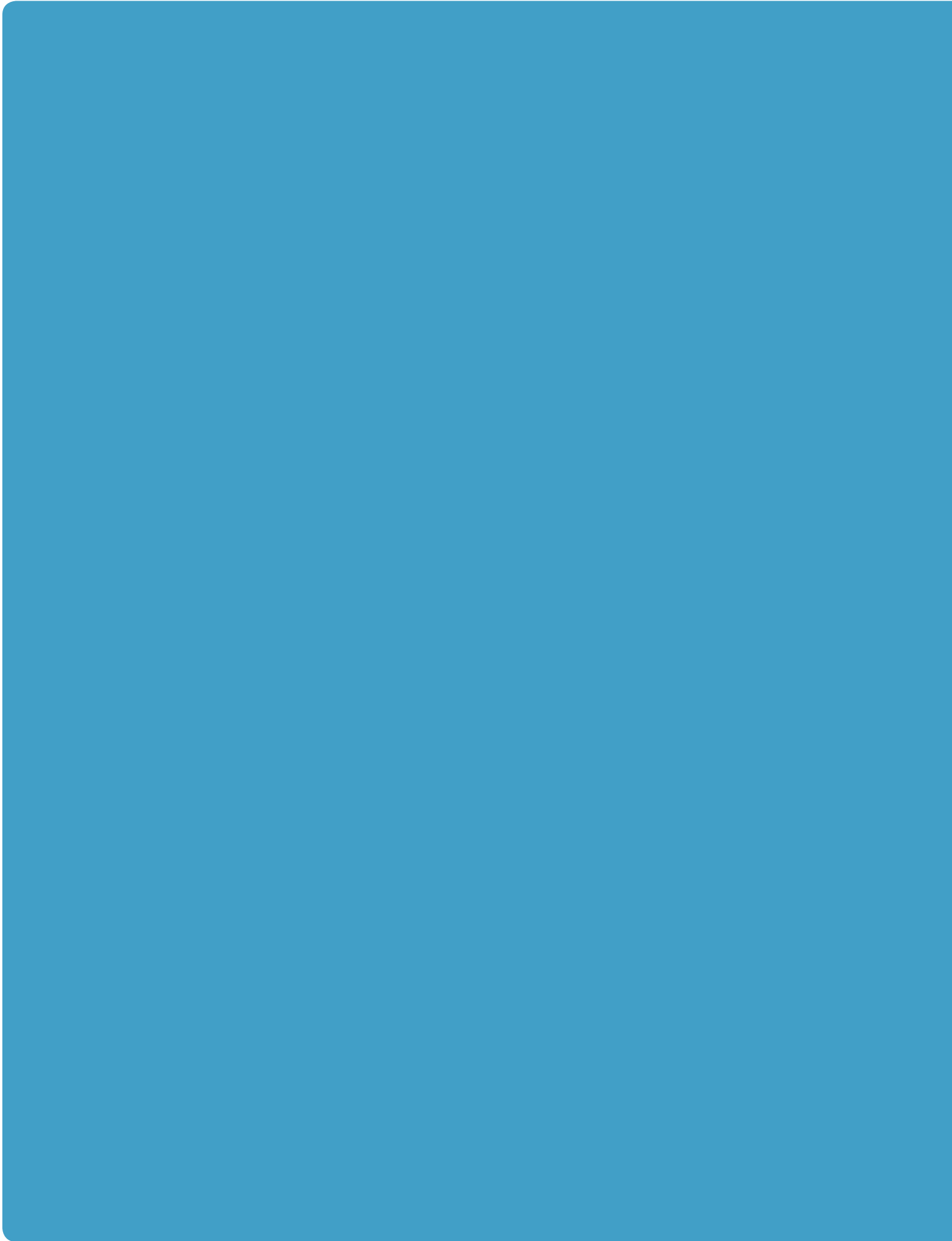
HOVEDTAL, NØGLETAL OG SEKTORREGNSKAB

HOVEDTAL, mio. kr.	2007	2006	2005	2004	2003
Resultat					
Investeringsafkast	(2.583)	4.543	6.900	3.906	3.339
Driftsaktivitet	(101)	(97)	(87)	(94)	(68)
Uddelinger	(1.345)	(2.109)	(912)	(640)	(335)
Skat	(101)	(320)	(342)	(178)	(146)
Årets resultat	(4.130)	2.017	5.559	2.994	2.790
Balance					
Aktiver i alt	32.757	36.019	32.334	25.901	22.432
Basiskapital	10.491	10.491	10.491	10.491	10.491
Realværdisikring	2.078	1.397	1.162	827	603
Andre reserver	15.103	19.914	18.132	12.908	10.139
Egenkapital i alt	27.672	31.802	29.785	24.226	21.233
NØGLETAL					
Investering:					
Investeringsportefølje	30.422	34.217	30.897	24.759	21.554
Investeringsafkast	-7,8%	14,6%	28,1%	18,2%	18,0%
Markedsrisiko på investeringsporteføljen*	24,0%	23,0%	16,0%	15,0%	24,0%
Filantropi:					
Uddelinger (donationer)	1.138	1.253	665	475	297
Uddelingselement af investeringsaktiviteter	207	856	247	165	38
Uddelinger i alt i året	1.345	2.109	912	640	335
Filantropisk projektportefølje	14.172	10.600	6.400	5.100	3.800
– heraf finansieret af Realdania**	7.588	5.952	2.630	1.720	1.236
Uddelinger i alt i % af resultat før kursreguleringer, uddelinger og skat	114,5%	156,2%	90,3%	72,2%	48,5%
Resultat før kursreguleringer, uddelinger og skat	1.175	1.350	1.010	886	691
SEKTORREGNSKAB, mio. kr.	2007	2006	2005	2004	2003
Investering	(2.626)	4.500	6.861	3.857	3.311
Filantropi	(1.377)	(2.138)	(942)	(665)	(359)
Virksomhedsstyring og kommunikation	(26)	(25)	(18)	(20)	(16)
Resultat før skat	(4.029)	2.337	5.901	3.172	2.936
Skat	(101)	(320)	(342)	(178)	(146)
Årets resultat	(4.130)	2.017	5.559	2.994	2.790

Sektorregnskaber er for alle årene 2003-2007 udarbejdet for koncernen.

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

** Inklusive filantropiske investeringer



BERETNING 2007

RESUMÉ

Inden for de filantropiske aktiviteter var 2007, i lighed med året før, et godt år for Realdania. Årets resultat er væsentligt påvirket af et negativt investeringsafkast. Det kan næsten alene henføres til urealiserede tab på Danske Bank aktiebeholdningen, mens de øvrige aktivklasser tilsammen giver et tilfredsstillende afkast. På denne baggrund anses årets resultat på -4.130 mio. kr. for acceptabelt.

Antallet af projekter i og værdien af den filantropiske projektportefølje er steget betydeligt. Ved udgangen af 2007 havde Realdania koncernen en samlet portefølje på 369 projekter mod 300 ved udgangen af 2006. Projekterne er fordelt på 34 flagskibe og 335 almindelige projekter. Den totale projektøkonomi i samtlige projekter er på mere end 14 mia. kr., hvoraf Realdania finansierer ca. 7,6 mia. kr.

Årets samlede uddelinger blev på 1.345 mio. kr. fordelt med 1.138 mio. kr. på filantropiske uddelinger (donationer) og 207 mio. kr. på uddelingselementet af de filantropiske investeringer. Det tilsvarende tal for 2006 udgjorde henholdsvis 1.253 mio. kr. og 856 mio. kr.

Investeringsformuen på i alt 30,4 mia. kr. er ved årets udgang placeret i 29 porteføljer, hvoraf 25 forvaltes eksternt og 4 internt.

Årets investeringsafkast udgør i alt et underskud på -2.583 mio. kr. mod et overskud på 4.543 mio. kr. året før. Heraf udgør afkastet af investeringsporteføljerne et underskud på -2.613 mio. kr., svarende til et afkast på -7,8 % for året (+14,6 % i 2006). Der henvises i øvrigt til afsnittet "Investering".

Summen af andre driftsindtægter, udgifter til personale og administration, afskrivninger og driftsudgifter i alt udgør en nettoudgift på 101 mio. kr. Det tilsvarende beløb for 2006 var 97 mio. kr.

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgør 1.175 mio. kr. mod 1.350 mio. kr. i 2006.

Samlet set blev årets resultat for Realdania et underskud på -4.130 mio. kr. efter skat mod et overskud på 2.017 mio. kr. i 2006. Egenkapitalen udgør herefter 27.672 mio. kr.

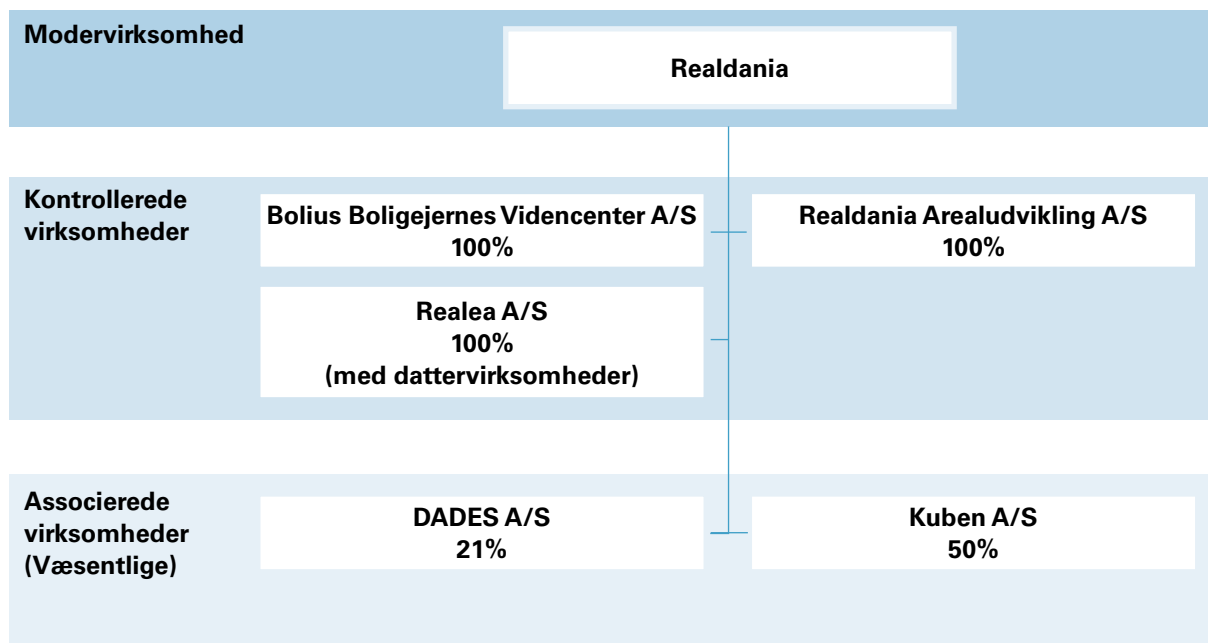
Realdania ledes ud fra retningslinier for god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed. Det retlige grundlag bygger på visse bestemmelser i lov om finansielle virksomheder, og Realdania er underlagt tilsyn af økonomi- og erhvervsministeren.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet nedenfor.

KONCERNOVERSIGT

Koncernoversigt

Pr. 31. december 2007 kan oversigten over væsentlige virksomheder vises således:



Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Bolius er boligejernes videncenter. Her kan alle husejere få professionel og kompetent teknisk rådgivning om boligspørgsmål, blandt andet omkring vedligeholdelse og ombygning. Bolius' rådgivere samler oplysninger og praktisk erfaring fra byggeprojekter og besigtigelser over hele landet, og derfor har de altid den seneste viden og kan give de sikreste råd.

Idéen med centret er at gøre det attraktivt, nemt og almindeligt for boligejerne at anvende professionel boligrådgivning. Ved at informere, inspirere og rådgive boligejerne er det målet at forbedre kvaliteten af ejerboliger.

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

Realea A/S – ejendomsselskabet for udvikling og bevaring

Realea har som mål at opbygge en portefølje af gode eksempler på arkitektur og byggestil fra de forskellige tidsperioder, geografisk fordelt over alle egne i Danmark.

Realea har to indsatsområder: På den ene side handler det om nybyggeri med fokus på udvikling og fornyelse. På den anden side handler det om fremtidig sikring af særlige, fredede eller bevaringsværdige bygninger, under forudsætning af, at der kan etableres et nutidigt anvendelsesformål og en fremtidig bæredygtig drift. Realea A/S har 27 ejendomme i sin portefølje (22 ejendomme i 2006), som selskabet har opbygget siden etableringen i 2003. Den samlede dagsværdi af ejendomsporteføljen udgør 1.211,4 mio. (884,6 mio. kr. i 2006).

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

Realdania Arealudvikling A/S

Selskabet blev stiftet i efteråret 2007 og har som formål gennem partnerskaber at fremme kvaliteten i konkrete arealudviklingsprojekter gennem opkøb, udvikling og salg af arealer til byudvikling og byomdannelse samt at sikre en rimelig forrentning af den indskudte kapital under hensyntagen til kvalitetskravet.

Kuben A/S

Kuben A/S – koncernen har gennem en lang årrække opbygget en ekspertise inden for boligbyggeri med salg for øje, byggeherrerådgivning, ejendomsforvaltning samt drift og vedligehold. Ejerandelen af Kuben udgjorde 50 % den 31. december 2007.

DADES A/S

DADES A/S er et af landets ledende ejendoms-selskaber med en ejendomsportefølje på godt 11 mia. kr. Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration.

Realdania ejer knap 21 % af aktiekapitalen, og denne investering er foretaget for at få del i en ejendomsportefølje samt opnå et afkast af den investerede kapital, der svarer til markedsafkastet.

RESULTATDISPONERING

Årets resultat på -4.130,0 mio. kr. (underskud) foreslås overført til "Realværdisikring" med 681 mio. kr. (positiv) og til "Andre reserver" med -4.811,0 mio. kr. (underskud).

Elementet Realværdisikring blev indført første gang i årsrapporten for 2006 med tilbagevirkende effekt fra Realdanias stiftelse i 2000. Realdanias ledelse ønsker hermed at sikre basiskapitalens realværdi i overensstemmelse med inflationen inden for det byggede miljø.

Realdanias repræsentantskab tager stilling til størrelsen af realværdisikringen en gang årligt ved godkendelse af årsrapporten.

Ved udgangen af 2007 består Realdanias egenkapital herefter af følgende elementer:

	Mio. kr.
Basiskapital	10.491
Realværdisikring	2.078
Andre reserver	15.103
Egenkapital i alt	27.672

FILANTROPI

Mio. kr.	2007	2006
Flagskibsprojekter	(878,5)	(1.892,2)
Almindelige projekter	(466,8)	(217,1)
Uddelinger i alt	(1.345,3)	(2.109,3)
Driftsudgifter, Realdania	(31,4)	(29,2)
Resultat	(1.376,7)	(2.138,5)

Resultatet for Filantropi blev på -1.376,7 mio. kr. i 2007.

Filantropisk projektportefølje

Ved afslutningen af 2007 havde Realdania i alt 369 projekter i den filantropiske projektportefølje med samlede bevillinger på 7.588 mio. kr. og en samlet projektkøkonomi på i alt 14.172 mio. kr.

Realdanias projekter ligger på et eller flere af disse tre fokusområder:

- Bygningsarven og kulturmiljøet
- Byens kvaliteter
- Byggeriets fremtid

De filantropiske projekter opdeles i flagskibsprojekter og almindelige projekter.

Flagskibsprojekter

Flagskibsprojekter er store, synlige og betydende projekter, der gør en markant fremadrettet forskel i det byggede miljø, og som sætter kursen med stor

demonstrationsværdi til inspiration for andre. Typisk er flagskibe projekter, der går på tværs af Realdanias fokusområder og -aktiviteter, og hvor Realdania spiller en aktiv rolle i projektet. Endvidere er flagskibe som regel økonomisk tunge projekter, der anskueliggør samarbejde og partnerskaber samt synliggør og markerer Realdanias virke som en strategisk fond for det byggede miljø.

Ved udgangen af 2007 deltager Realdania i 34 flagskibsprojekter mod 31 ved indgangen til 2007. Realdania er ledelsesmæssigt involveret i disse projekter i forskellig grad. I nogle af projekterne har Realdania en væsentlig indflydelse ved f.eks. at udpege formandskabet i bestyrelsen for en bygningsfond for det pågældende byggeprojekt, eller ved at projektet forvaltningsmæssigt gennemføres af Realea. I mange af flagskibsprojekterne foreligger egentlige partnerskabsaftaler.

Almindelige projekter

Dette er mindre projekter, som også lever op til den filantropiske strategis målsætning.

Filantropiske investeringer

Filantropiske investeringer udspringer af Realdanias formål om at støtte almennyttige og almenvælgørende formål bredt fordelt i Danmark inden for det byggede miljø. De filantropiske investeringer har således primært et filantropisk sigte, men sekundært har de et kommercielt formål. Målet er på lang sigt, at driften mindst skal kunne hvile i sig selv. Filantropiske investeringer opdeles i et uddelingselement og et investeringselement. Filantropiske investeringer anvendes frem for rene uddelinger i de tilfælde, hvor det af forskellige årsager er mest hensigtsmæssigt for at fremme den filantropiske strategi. Eksempelvis hvor ejerskab er en forudsætning for sikring og bevarelse af en historisk ejendom, eller hvor et bygningseksperiment ikke har en naturlig forankring andetsteds.

Porteføljen af filantropiske projekter fordelt på typer

Flagskibsprojekter	Antal projekter	Realdania bevillinger mio. kr.	Filantropisk projektportefølje mio. kr.
Uddelinger	29	2.519	5.296
Investeringer*	5	3.653	4.782
Flagskibe i alt	34	6.172	10.078
Almindelige projekter			
Uddelinger	323	903	3.560
Investeringer*	12	513	534
Almindelige projekter i alt	335	1.416	4.094
Filantropiske projekter i alt	369	7.588	14.172

* Inklusive uddelingselement

Flagskibsprojekter

Den efterfølgende oversigt viser porteføljen af offentliggjorte flagskibsprojekter. Projekterne er på forskellige stadier. Nogle er lige startet op, nogle er midtvejs i forløbet, og andre er nær deres afslutning.

Flagskibsprojekterne rubriceres i fire kategorier: Gearskifteprojekter, Kampagner, Viden- og formidlingsprojekter samt Demonstrationsprojekter.

GEARSKIFTEPROJEKTER

Gearskifteprojekter er meget store, komplekse samarbejds- og partnerskabsprojekter, hvor Realdania deltager aktivt i ledelsen og organiseringen af projektet.

Bispebjerg Bakke

Projektet er et samarbejde med Haandværkerforeningens Fond Alderstrøst og omfatter opførelse af et byggeri med 135 lejeboliger, hvor kunst, arkitektur og håndværk samt innovation integreres fra idé til færdiggørelse, således at der skabes smukke huse og boliger i harmoni med omgivelserne og landskabet.

Bryghusprojektet

Opførelse af en bygning og byrum af exceptionel arkitektonisk kvalitet, der samtidig styrker kvarteret ved Frederiksholms Kanal og forbindelsen mellem by og havn. Bygningen skal rumme Dansk Arkitektur Center, restaurant, café, boliger og kontorer bl.a. til brug for Realdania. Der skal desuden laves en bylegeplads af høj kvalitet.

Christiania

Opførelse af eksperimenterende boliger på Christiania – gennem oprettelse af en erhvervsdrivende fond med den foreløbige benævnelse "Christianias Boliglaboratorium".

Den Blå Planet

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

Inderhavnen i Århus

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

Kulturhavn Kronborg

Landskabsprojekt for havneområdet mellem Kronborg og Helsingør Værft, der skal bevare og genudvikle området og gøre det historiske monument til en del af den moderne by.

Kvæsthusprojektet

Forslag til byudviklingsprojekt, som forbinder Frederiksstaden og Holmen i København gennem cykel- og gangbro, byrum og underjordisk parkeringshus samt en lille havn – Kvæsthusgraven – der kan rumme bådtrafik for mindre skibe og giver opholdsmuligheder ved vandet.

Musikkens Hus i Nordjylland

Opførelse af Musikken Hus med byrum ved havnefronten i Aalborg – et vartegn af høj arkitektonisk kvalitet og med en akustik i international klasse.

KAMPAGNER

Kampagner er store debatskabende projekter, der primært har til formål at skabe opmærksomhed, viden og diskussion om bestemte tematiske problemstillinger inden for det byggede miljø.

Bedre Byrum

Kampagne om processer og konkrete byrumsprojekter, som medvirker til at udvikle byens kvaliteter, og som realiseres i form af 4 konkrete byrum i Hundested, København, Ringe og Århus.

Bevaringsværdige gårdejendomme

Kampagne om genanvendelse og nytænkning af nedlagte bevaringsværdige gårdejendomme.

Det gode Hospice

Udvikling af et mønsterprogram for Det gode Hospice og opførelse af konkrete demonstrationsprojekter.

Fremtidens herregård

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

Fremtidens landbrugsbyggeri

Kampagne med fokus på placering og udformning af fremtidens landbrugsbygninger.

Historiske haver

Kampagne for bevaring af historiske haver med vægt på drift og pleje eksemplificeret i udvalgte herregårdshaver samt et konkret nytænkende haverestaurationsprojekt på herregården Ledreborg.

Mulighedernes land

Udvikle nye strategier og vise nye veje for landsbyer og landdistrikter i Danmarks yderområder ved at udvikle og gennemføre en række demonstrationsprojekter i partnerskab med kommunerne Lolland, Thisted og Bornholm.

VIDEN- OG FORMIDLINGSPROJEKTER

Viden- og formidlingsprojekter er store, omfattende projekter med fokus på både forskning, viden- og kapacitetsopbygning, tværfaglighed og netværk, debat, dialog og formidling inden for alle aspekter af det byggede miljø og målrettet såvel lægmand som mere specifikke faglige kredse.

Bolius – Boligejernes Videncenter

Videncenter og teknisk boligrådgivning til private boligejere.

Byggeriets Innovation

Projekt til fremme af innovation i byggeriet og byggeriets virksomheder.

Bygningskultur Danmark

Viden-, rådgivnings-, og interesseorganisation for bygningskulturen med sigte på fagligt og kommercielt arbejde for at kvalificere bevaring og udvikling af dansk bygningskultur.

Dansk Arkitektur Center

Center for kulturel og erhvervsmæssig formidling af byggeri og byudvikling.

EXPO 2010

Medvirke til, at det danske bidrag på verdensudstillingen EXPO 2010 i Shanghai får høj kvalitet i forhold til den danske pavillons bygningsmæssige og arkitektoniske udformning og indholdet i udstillingen.

Medlemsdebat

Debataktivitet for Realdanias medlemmer med særlige interesser for det byggede miljø.

Plan 09

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

Realdania Forskning

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

- **Center for Bolig og Velfærd**
Forskningscenter om samspillet mellem bolig og velfærd.
- **Center for Byrumsforskning**
Forskningscenter om relationerne mellem byens rum og byens liv.
- **Center for Ledelse i Byggeriet**
Forskningscenter om ledelse i byggeriet.

- **Center for Strategisk Byforskning**

Forskningscenter om byudvikling, byledelse og bykvalitet.

- **Center for Facilities Management**

Forskningscenter om ejendomsforvaltning og -anvendelse.

Renovering 2010

I samarbejde med Grundejernes Investeringsfond at øge udviklingsindsatsen på renoveringsområdet.

DEMONSTRATIONSPROJEKTER

Demonstrationsprojekter er projekter, der såvel i praksis som i teori viser vejen frem og demonstrerer udvikling, forandringer og visioner for det byggede miljø.

Alsion – koncertsal og havnebyrum

Ny koncertsal og nyt havnebyrum integreret i nybyggeri til Syddansk Universitet og Forskerpark i Sønderborg.

Christiansfeld

Bevaring og udvikling af den historiske bykerne i Christiansfeld.

Dannerhuset

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

Odense Kulturstrategi

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

Københavns Befæstning

I samarbejde med Kulturarvsstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen at genoprette, tilgænge-

liggøre, nyudnytte og formidle Københavns Befæstning med henblik på at bevare anlægget som en rekreativ og kulturhistorisk helhed for kommende generationer.

Mimersgadekvarteret

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

Nyt elefanthus i København Zoo

Projektering af nyt elefanthus tegnet af Norman Foster til København Zoo.

Sct. Nicolai

Udvikle og omdanne det historiske Sct. Nicolai Skolekompleks i Kolding til et kulturelt "lokomotiv" og et tiltrækkende levende byrum i Koldings bymidte.

Spinderierne i Vejle

Revitalisering af det historiske industrikompleks i Vejles gamle arbejderkvarter.

Århus Godsbanegård

Byudviklingsprojekt med henblik på udvikling af den bymæssige identitet samt etablering af nye bæredygtige anvendelser i en bevaringsværdig ejendom.

Årets bevillinger – årets nye projekter

Der er i 2007 bevilget 1.841 mio. kr. fordelt med 1.241 mio. kr. til flagskibe og 600 mio. kr. til almindelige projekter. De samlede bevillinger indeholder et investeringselement på 496 mio. kr., hvorefter de samlede uddelinger for året udgør netto 1.345 mio. kr.

Uddelinger til projekter i udlandet og i Grønland udgør knap 61 mio. kr. og omhandler projekterne EXPO 2010 i Shanghai, Lærlinge- og restaureringsprojekt i Grønland samt udstillingen Co-Evolution + Welfare City i Shanghai.

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

Flagskibe	Antal nye projekter	Ny- og mer-bevillinger mio. kr.	Samlet projektsum mio. kr.
Uddelinger	2	744	1.423
Investeringer*	1	497	1.410
Flagskibe i alt	3	1.241	2.833
Almindelige projekter			
Uddelinger	153	394	1.038
Investeringer*	3	206	206
Almindelige i alt	156	600	1.244
I alt tilgang	159	1.841	4.077
Tilgang fordelt på uddeling og investering			
Uddelinger		1.345	
Investeringer		496	
I alt tilgang		1.841	
* Inklusive uddelingselement			

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

De nye og offentliggjorte flagskibsprojekter, der er bevilget i 2007, er:

- Dannerhuset
- Inderhavnen i Århus, havnebyrum og P-hus
- EXPO 2010

Ud over bevillinger til nye flagskibsprojekter er der vedtaget yderligere bevillinger til videreførelse eller udbygning af tidligere bevilgede flagskibsprojekter. Eksempler på sådanne bevillinger er:

- Fremtidens herregård, kampagne
- Kulturhavn Kronborg
- Center for Facilities Management – Realdania forskning

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

Årets afsluttede projekter

I 2007 er der afsluttet 90 almindelige projekter. Der er ikke afsluttet nogen flagskibsprojekter. For Realdania vil et almindeligt projekt være afsluttet, når det er gennemført, der foreligger et regnskab, samt at bevillingsbeløb er endeligt udbetalt. For at et flagskibsprojekt betegnes som afsluttet, forudsættes desuden, at der er udarbejdet en evalueringsrapport.

De i 2007 afsluttede projekter repræsenterer følgende bevillings- og projektsummer:

	Antal projekter	Bevillinger mio. kr.	Samlet projektsum mio. kr.
Almindelige projekter	90	186	511

Ansøgninger

Der er i 2007 modtaget 631 ansøgninger, hvilket er ca. 18% over årsgennemsnittet for de foregående år.

Udviklingen i antallet af modtagne ansøgninger er følgende:

2007	2006	2005	2004	2003
631	497	476	587	589

Ud over de konkrete ansøgninger får Realdania en lang række henvendelser om projektidéer, hvoraf kun en mindre del efterfølgende bliver til konkrete ansøgninger. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at vi på hjemmesiden lægger op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte os om projektidéer. Vi vurderer, at antallet af sådanne henvendelser er nogenlunde tilsvarende antallet af ansøgninger.

Herudover kanaliseres en række ansøgninger til de konkrete kampagner, der gennemføres, samt etablerede videntcentre og vidensprojekter. I 2007 er der således indkommet ca. 180 ansøgninger og idéforslag til: Byggeriets Innovation, Plan 09, Renovering 2010, Københavns Befæstning, Realdania Forskning, AlmenNet og Mulighedernes land.

Der er i 2007 færdigbehandlet 612 ansøgninger fordelt med 175 bevillinger, 360 afslag og 77 henlagte sager.

INVESTERING

Mio. kr.	2007	2006
Afkast af investeringsformue	(2.612,6)	4.447,8
Andet afkast	29,5	95,4
Resultat før driftsudgifter	(2.583,1)	4.543,2
Driftsudgifter, Realdania	(32)	(30,3)
Driftsudgifter, netto dattervirksomheder	(10,5)	(12,7)
Resultat	(2.625,6)	4.500,2

Resultatet for Investering blev på -2.625,6 mio. kr. i 2007.

De finansielle markeder

Året 2007 var præget af stor uro på de finansielle markeder. Den amerikanske subprime krise satte for alvor ind i årets anden halvdel og udløste en generel likviditetskrise på interbankmarkedet, hvor det – på grund af usikkerhed om de enkelte finansielle institutioners mulige tab på subprime lån – blev sværere og dyrere at låne banker imellem.

Det har påvirket specielt aktiemarkederne, hvor især de finansielle aktier blev ramt af likviditetskrisen med store kursfald til følge. Men også obligationer med kort løbetid samt lavt ratede virksomhedsobligationer faldt i kurs.

Både den amerikanske centralbank FED og den europæiske centralbank ECB har siden efteråret måttet stille ekstra likviditet til rådighed for de finansielle markeder. Herudover har den amerikanske centralbank sænket den ledende rente med i alt ét procentpoint i løbet af efteråret, mens den europæiske centralbank har undladt at sætte renten op.

Realdanias investeringsformue var pr. 31. december 2007 på 30,4 mia. kr. Investeringsformuen gav i 2007 et samlet afkast på -2,6 mia. kr. svarede til -7,8 %.

Årets samlede afkast er væsentligt påvirket af udviklingen i kursen på Danske Bank aktien, hvor beholdningen gav et negativt afkast på -17,4 %.

Investeringsstrategi

Hovedformålet med investeringsaktiviteten er at maksimere det langsigtede formueafkast under hensyntagen til lav risiko for permanente tab.

Afkastet fra formuen finansierer Realdanias aktiviteter. Afkastet skal:

- sikre basiskapitalens realværdi
- dække betaling af skat
- dække de filantropiske aktiviteter
- betale driftsudgifter

På lang sigt forventes aktier at give et højere afkast end obligationer. Realdanias langsigtede investeringshorisont har betydet, at Realdania har en relativ høj aktieandel i investeringsformuen. Den høje aktieandel betyder, at afkastet kan variere meget fra år til år.

Ved at sprede investeringerne på forskellige aktivklasser er det muligt at forbedre forholdet mellem afkast og risiko. Derved skabes større stabilitet i afkastene i forhold til den økonomiske udvikling i verden, og gør det muligt at holde fast i det grundlæggende koncept: At forvalte formuen forsvarligt, således at dens realværdi fastholdes over en lang tidshorisont.

Aktivklasser

Investeringsformuen er placeret i aktier, obligationer, dansk pengemarked, Fast Ejendom, Private Equity og Danske Bank aktier.

Investeringsformuen er ved udgangen af 2007 placeret i 29 porteføljer. Dette er samme antal som i 2006.

Porteføljerne er fordelt på 5 obligationsporteføljer, 8 aktieporteføljer, 5 Fast Ejendom porteføljer, 10 Private Equity porteføljer samt Danske Bank aktieporteføljen.

Ejerandelen i Danske Bank er historisk betinget. Ejerandelen udgør ved årets udgang 11,8%.

Porteføljerne fordelt på aktivklasser fordeler sig således:

Danske aktier	5,7%
Globale aktier	7,8%
Danske obligationer	16,6%
Globale obligationer	6,4%
Dansk Pengemarked	2,3%
Fast Ejendom	4,2%
Private Equity	2,8%
Danske Bank	54,2%
I alt	100,0%

Der er i 2007 etableret to aktieporteføljer med henholdsvis europæiske High Dividend aktier og danske smallcap aktier. Herudover er der i året oprettet to nye Private Equity porteføljer. Den ene Private Equity portefølje har Danmark som geografisk investeringsområde, og den anden portefølje har Nordasien som investeringsområde.

Herudover er der besluttet en forhøjelse af commitment i en Fast Ejendom portefølje.

I 2007 er der desuden omlagt tre obligationsporteføljer. Endelig er der sket omfordelinger af beløbsstørrelser på nogle aktieporteføljer.

Afkast

Danske aktier (excl. Danske Bank aktier) har i 2007 givet et afkast på 346 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på 19,8%, mens Globale aktier har givet et afkast på 149 mio. kr. svarende til et afkast på 6,0%.

Af tre danske aktieporteføljer har de to givet et positivt afkast, mens én har givet et negativt afkast. To af de danske aktieporteføljer har klaret sig dårligere end benchmark, mens én har klaret sig bedre.

Aktivklassen Globale aktier består af seks porteføljer. Tre af denne gruppes porteføljer har haft et positivt afkast, mens de tre øvrige porteføljer i gruppen har haft et negativt afkast. Alle de globale aktieporteføljer har klaret sig bedre end benchmark.

Danske obligationer, Globale obligationer og Dansk Pengemarked har givet afkast på henholdsvis 136 mio. kr., 47 mio. kr. og 19 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på henholdsvis 2,8%, 2,3% og 4,4%.

Dette betyder, at den danske obligationsportefølje i 2007 har givet et afkast, som er højere end benchmark, mens afkastet af pengemarkedsporteføljen er marginalt bedre end benchmark. For de Globale obligationers vedkommende består aktivklassen af tre porteføljer. Disse tre porteføljer har alle givet et positivt afkast i 2007. Afkastet på den ene af de tre porteføljer ligger under benchmark, mens de to andre porteføljer har en performance højere end benchmark.

Fast Ejendom har givet et overskud på 196 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på 20,2%, mens Private Equity har givet et negativt afkast på -4 mio. kr., hvilket er et afkast på -0,5%.

Danske Bank aktien har i 2007 givet et negativt afkast på 3,5 mia. kr. svarende til -17,4%. De øvrige aktivklasser har i 2007 sammenlagt givet et positivt afkast på 0,9 mia. kr.

Værdi og afkast af investeringsformuens porteføljer er sammensat således*:

Aktivklasser	Beholdningens værdi	Afkast	Afkast	Afkast	Afkast
	pr. 31/12 2007	2007	2007	2006	2006
	mio. kr.	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Danske aktier	1.735	346	19,8	445	22,2
Globale aktier	2.359	149	6,0	441	12,7
Danske obligationer	5.041	136	2,8	168	3,5
Globale obligationer	1.941	47	2,3	45	2,7
Dansk pengemarked	711	19	4,4	29	3,3
Fast Ejendom	1.264	196	20,2	182	27,7
Private Equity	887	(4)	(0,5)	17	5,1
Danske Bank	16.484	(3.503)	(17,4)	3.121	18,9
I alt	30.422	(2.613)	(7,8)	4.448	14,6

*Værdi og afkast af investeringsporteføljer kan ikke direkte aflæses i resultatopgørelse og balance, idet værdien af de enkelte porteføljer er fordelt på flere poster i årsregnskabet

Udviklingen i investeringsformue i aktivklasser 2003 til 2007

Fra primo 2003 til ultimo 2007 er investeringsformuen vokset fra 18,8 mia. kr. til 30,4 mia. kr. Det gennemsnitlige årlige afkast af Realdanias investeringsformue er på 13,6%.

Mio. kr.	2007	2006	2005	2004	2003
Investeringsformue	30.422	34.217	30.987	24.759	21.554
Samlet afkast	(2.613)	4.448	6.890	3.883	3.330
Afkast i %	(7,8)	14,6	28,1	18,2	18,0

Danske aktier har i perioden 2003 - 2007 haft et gennemsnitligt årligt afkast på 29,7%, mens de globale aktier i samme periode har haft et gennemsnitligt årligt afkast på 13,6%.

Danske obligationer og Dansk pengemarked har i den viste 5-års periode haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden på henholdsvis 3,9% og 2,8%.

Det gennemsnitlige årlige afkast af globale obligationer var på 4,2% i perioden.

Hvad angår Fast Ejendom har det gennemsnitlige årlige afkast været på 13,7%, mens det gennemsnitlige årlige afkast af Private Equity har været 1,4%.

Danske Bank har haft et gennemsnitligt årligt afkast på 16,0 % i perioden 2003 til 2007.

Afkast i %	2007	2006	2005	2004	2003	Gsn. årligt 03-07
Danske aktier	19,8	22,2	52,7	21,2	35,2	29,7
Globale aktier	6,0	12,7	29,3	7,8	13,6	13,6
Danske obligationer	2,8	3,5	4,3	3,9	5,1	3,9
Globale obligationer	2,3	2,7	5,0	6,6	4,5	4,2
Dansk pengemarked	4,4	3,3	2,2	1,4	2,7	2,8
Fast Ejendom	20,2	27,7	3,8	9,5	8,7	13,7
Private Equity	(0,5)	5,1	8,0	(7,9)	2,9	1,4
Danske Bank	(17,4)	18,9	37,8	26,1	22,9	16,0
I alt	(7,8)	14,6	28,1	18,2	18,0	13,6

Som et led i en øget diversifikation af investeringsformuen er antallet af porteføljer i perioden 2003 - 2007 blevet udvidet fra 11 til 29. Denne udvidelse af antallet af porteføljer er først og fremmest foretaget indenfor aktivklasserne Fast Ejendom og Private Equity.

Ved udgangen af 2003 var de 11 porteføljer fordelt med 2 danske aktieporteføljer, 3 globale aktieporteføljer, 1 dansk obligationsportefølje, 1 global obligationsportefølje, 1 pengemarkeds portefølje, 1 Fast Ejendom portefølje og 2 Private Equity porteføljer.

Siden 2003 er antallet af porteføljer udvidet med 2 danske aktieporteføljer, 2 globale aktieporteføljer, 2 globale obligationsporteføljer, 4 Fast Ejendom porteføljer og 8 Private Equity porteføljer.

Investering i Fast Ejendom fonde og Private Equity fonde er påbegyndt i 2005, hvorfor deres andel af den samlede investeringsformue har været stigende siden dette år. For Private Equitys vedkommende er de 7 porteføljer etableret i årene 2006 og 2007.

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

Aktivklasser, andel af investeringsformue	2007 %	2006 %	2005 %	2004 %	2003 %
Danske aktier	5,7	6,4	7,4	5,9	5,6
Globale aktier	7,8	7,4	11,6	10,2	10,9
Danske obligationer	16,6	14,3	15,3	18,3	14,6
Globale obligationer	6,4	6,7	4,8	4,3	5,3
Dansk pengemarked	2,3	0,2	1,6	3,4	0,2
Fast Ejendom	4,2	2,6	2,1	1,0	1,1
Private Equity	2,8	1,8	0,6	0,4	0,4
Danske Bank	54,2	60,7	56,6	56,4	61,9
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Risikostyring

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 er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle

markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af aktiekurs-, rente- og valutakursændringer. Den samlede markedsrisiko var på 7,4 mia. kr. pr. 31. december 2007 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procents sandsynlighed ikke vil overstige 7,4 mia. kr.

VIRKSOMHEDSSTYRING OG KOMMUNIKATION

Mio. kr.	2007	2006
Omkostninger til repræsentantskab	(2,4)	(2,1)
Valgaktiviteter m.v.	(3,1)	(5,2)
Resultat før driftsudgifter	(5,5)	(7,3)
Driftsudgifter, Realdania	(20,9)	(17,5)
Resultat	(26,4)	(24,8)

Resultatet for Virksomhedsstyring og Kommunikation blev på -26,4 mio. kr. i 2007.

Virksomhedsstyring

Det retlige grundlag for virksomheden bygger på visse bestemmelser i lov om finansielle virksomheder. Ledelsen af Realdania sker ud fra god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed.

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

I øvrigt henvises til www.realdania.dk.

Medlemmer

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

Der var i alt 192.735 medlemmer pr. 31. december 2007, fordelt med 183.232 personlige medlemmer og 9.503 virksomhedsmedlemmer.

Ledelsesstruktur

Ledelsesstrukturen afspejler de vedtægtsmæssige bestemmelser. Repræsentantskabet vælger bestyrelsen og den eksterne revision. Bestyrelsen ansætter direktionen.

Repræsentantskab

Repræsentantskabets primære opgave er at vælge bestyrelse og revision, godkende årsrapport og tage stilling til eksempelvis vedtægtsændringer, som måtte blive bragt til behandling af bestyrelsen eller af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet består af 109 medlemmer. Medlemmerne vælger 102 medlemmer via geografiske og faglige valg, og repræsentantskabet vælger 7 medlemmer indstillet af de Særlige Interesseorganisationer. Valgperioden for alle medlemmer af repræsentantskabet er fire år.

I 2007 blev der valgt 39 medlemmer til repræsentantskabet. 32 medlemmer blev valgt via valg i 2 geografiske valgområder – Sønderjylland (område 4) og Nordjylland (område 8) – og i 3 faglige valgområder – Almen, Erhverv og Landbrug, og 7 medlemmer blev valgt af repræsentantskabet efter indstilling af de Særlige Interesseorganisationer.

Beskrivelse af valgaktiviteter i 2007 og oversigt over repræsentantskabets medlemmer gældende fra 1. januar 2008 fremgår af www.realdania.dk.

Bestyrelse og direktion

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

Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere tre medlemmer, der skal besidde særlig sagkundskab inden for investering, det byggede miljø eller andre områder, der skønnes at

komme Realdania til gode. Disse medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet.

I 2007 udtrådte direktør André Lublin af bestyrelsen grundet den vedtægtsmæssige aldersbestemmelse. Direktør Jørgen Nue Møller havde valgt ikke at genopstille efter 18 år som medlem af bestyrelsen, de sidste 14 år som formand. På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2007 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Majken Schultz, Charlottenlund og Jørgen Mejlgård, Slagelse. Nyvalgt blev Jørgen Zartow, Herning samt Niels Roth, Humlebæk som sagkyndigt medlem.

Bestyrelsen konstituerede sig efter valget på repræsentantskabsmødet i april 2007 med Jean Brahe som ny formand og Peder J. Pedersen som næstformand.

Den tostrengede ledelsesstruktur indebærer, at bestyrelsen udgør den overordnede ledelse af Realdania. Direktionen udgør Realdanias daglige ledelse og refererer til bestyrelsen. Arbejdsdelingen mellem bestyrelsen og direktionen reguleres i en forretningsorden, hvis hovedindhold er refereret på www.realdania.dk.

Ledelsesafklønning

Bestyrelsesmedlemmerne aflønnes alene med et fast honorar på kr. 225.000 årligt. Næstformanden modtager dobbelt honorar og formanden modtager tredobbelt honorar. Den samlede årlige udgift til bestyrelseshonorarer andrager 3,2 mio. kr. i 2007.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, bonus og pension. Individualiserede honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af note 5 til resultatopgørelsen samt på www.realdania.dk.

Debataktiviteter

Videnformidling og debat er hjørnestenene i Medlemsdebats aktiviteter. Her mødes særligt interesserede i det byggede miljø for at få del i ny viden, diskutere aktuelle problematikker, netværke og udveksle idéer om emner, der berører byudvikling, bygningsarven og byggerikvalitet med mere. Aktiviteterne er organiseret i seks debatklubber efter ejendomsstype – Almen Bolig, Byudvikling, Ejerbolig, Erhverv, Landbrug og Privat Bolig.

Debataktiviteter beskrives nærmere på www.realdania.dk

Kommunikation

I udmøntningen af kommunikationen bliver der lagt vægt på at formidle Realdanias mission og værdier. Realdanias kommunikation har til opgave at understøtte disse, og det sker bl.a. ved at kommunikere i åbenhed og transparens.

Strategien er tilrettelagt ud fra et ønske om at arbejde langsigtet og fokuseret med det formål at informere omverdenen om Realdanias aktiviteter.

Realdanias anvendelse af kommunikationskanaler og kommunikationsaktiviteter som f.eks. pressemeddelelser, website, årsrapport og fra 2006 også årsmagasin samt andre publikationer er de grundlæggende elementer i Realdanias kommunikation med omverdenen.

Generelt er Realdanias mediedækning meget høj. Hovedvægten ligger på omtaler af filantropiske projekter. Alt i alt var mediedækningen i 2007 stabil sammenlignet med 2006, som var kendetegnet ved en markant stigning.

Trafikken på Realdanias hjemmeside er vokset i 2007 sammenlignet med 2006.

I øvrigt henvises til www.realdania.dk og Realdania Årsmagasin.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. 31. december 2007.

FORVENTNINGER TIL 2008

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

På basis af et skøn over det forventede udbytte af aktier m.v., renteindtægter af obligationsbehold-

ning, portefølje- og driftsudgifter inkl. afskrivninger, forventes et koncernresultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på ca. 1,1 mia. kr.

For regnskabsåret 2008 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.



REGNSKAB 2007

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2007 for Realdania og Realdania koncernen.

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

31. december 2007 samt af resultatet af Realdania koncernens og Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007. Endvidere er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende gennemgang af udviklingen i koncernens og Realdanias aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og Realdania kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 28. februar 2008

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Bestyrelse

Jean Brahe
Formand

Peder J. Pedersen
Næstformand

Anker Boye

Michael Brockenhuus-Schack

Niels Busk

Lone Færch

Jørgen Mejlgård

Jesper Nygård

Niels Roth

Majken Schultz

Jørgen Zartow

REVISIONSPÅTEGNING

De uafhængige revisorers påtegning

Til repræsentantskabet i Realdania

Vi har revideret årsrapporten for Realdania og Realdania koncernen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af Realdania koncernens og Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

København, den 28. februar 2008

KPMG C.Jespersen
Statsautoriseret Revisorinteressentskab

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Realdania er aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1466 af 13. december 2006 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (regnskabsbekendtgørelsen) inkl. de af Finanstilsynet godkendte tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Præsentationen af resultatet af kapitalandele i associerede virksomheder er dog ændret, således at posten indregnes i resultatopgørelsen i henhold til de associerede virksomhedens resultater efter skat, hvor samme i tidligere år blev indregnet i henhold til de associerede virksomheders resultat før skat, og hvor andele i associerede virksomheders skat blev indregnet under skat. Sammenligningstillene er ændet i overensstemmelse hermed.

Udarbejdelsen af årsrapporten forudsætter, at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger omkring fremtidige forhold, der har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Således foretager ledelsen skøn og vurderinger ved eksempelvis værdiansættelse af investeringsejendomme og unoterede aktier.

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

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Realdania (modervirksomheden) og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Kontrol opnås ved, at modervirksomheden enten direkte eller indirekte ejer mere end 50 procent af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøve bestemmende indflydelse. Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af modervirksomhedens og dens tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Der elimineres for interne transaktioner, mellemværender samt avancer og tab ved handel mellem koncernvirksomheder.

Virksomhedssammenslutninger

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

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

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

Omregning af transaktioner i fremmed valuta

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

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

Resultatopgørelsen

Renteindtægter

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

Renteudgifter, gebyrer m.v.

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

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

I Realdanias resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat, mens den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat indregnes før skat efter eliminering af intern avance/tab samt tilbageførelse af uddelings-elementet fra filantropiske investeringsprojekter. Andel i tilknyttede virksomheders skat indregnes under Skat.

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

Udbytte af aktier 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, herunder honorar til Asset Managers for Private Equity og ejendomsfonde.

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

Endvidere indeholder kursreguleringer op- og nedskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsafkast

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

- Aktier
- Obligationer
- Fast ejendom
- Private Equity
- Andet afkast

Andre driftsindtægter

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

Udgifter til personale og administration

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

Af- og nedskrivning på immaterielle og øvrige materielle aktiver

Omfatter årets foretagne af- og nedskrivninger på goodwill, indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og software samt andet inventar. Endvidere indeholder posten fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle- og materielle aktiver.

Andre driftsudgifter

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

Uddelinger

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

Skat

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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års beregnede skatter, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen**Tilgodehavender hos kreditinstitutter**

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Obligationer til dagsværdi

Børsnoterede obligationer indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien af udtrukne børsnoterede obligationer måles til nutidsværdien af obligationerne.

Aktier m.v.

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

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

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

Kapitalandele måles i balancen til den forholds-mæssige 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 uddelingsselementet fra filantropiske investeringsprojekter afviger fra virksomhedens indre værdi, er dette forskelsbeløb hensat i balancen under "Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger".

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

Ved overtagelse af en virksomhed eller ved erhvervelse af en forretningsaktivitet indregnes og måles de overtagne aktiver og forpligtelser i den erhvervede virksomhed eller forretningsaktivitet til disses dagsværdi på 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 anskaffelsesværdi og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelsestidspunktet, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen.

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

Immaterielle aktiver og øvrige materielle aktiver

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

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

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

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

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

De forventede brugstider er:

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

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

Kunstgenstande måles til den laveste værdi af kostprisen og skønnet markedsværdi. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Af- og nedskrivninger på immaterielle og øvrige materielle aktiver".

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast. Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og påløbne driftsomkostninger

og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af koncernens egne vurderingsmænd ejendom for ejendom. Værdiansættelserne understøttes af mæglervurderinger hvert 3. år. Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommenes dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden.

Investeringsejendomme under opførelse/ombygning

I bygge- og ombygningsfasen værdiansættes ejendommen til anskaffelsessum med tillæg af det pågældende års omkostninger/forbedringer. Såfremt ejendommen oppebærer væsentlige driftsindtægter i projektfasen, udgiftsføres de hertil knyttede driftsudgifter separat. Selskabets ledelse foretager den løbende vurdering, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

Aktuelle skatteaktiver og skatteforpligtelser

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

Andre aktiver

Andre aktiver omfatter handler under afvikling, positive dagsværdier af afledte finansielle instrumenter samt øvrige aktiver. Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Øvrige aktiver omfatter tilgodehavender fra salg og igangværende arbejder. Tilgodehavender fra salg måles til kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Igangværende arbejde måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på igangværende arbejder.

Periodeafgrænsningsposter

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

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

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

Andre passiver

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

Hensættelse til udskudt skat

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

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

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

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter Basiskapital, Realværdisikring samt Andre reserver.

Pengestrømsopgørelse

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

Kontant investeringsafkast

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

Betalinger

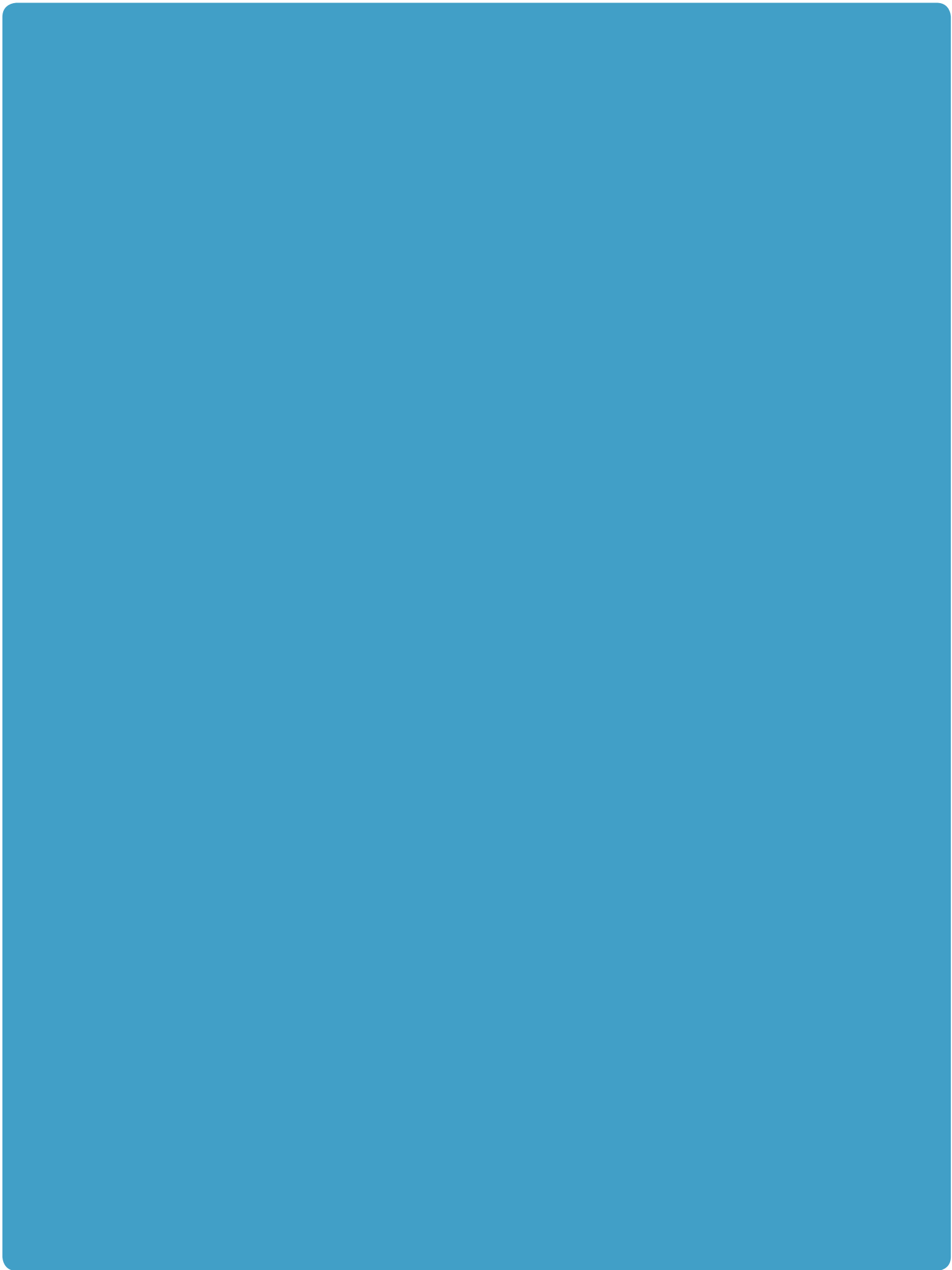
Betalinger omfatter årets betalte udgifter til personale og administration, betalte skatter og udbetalte uddelinger.

Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver

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

Likvider

Likvider omfatter nettoindestående i kreditinstitutter.



RESULTATOPGØRELSE

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
308,0	315,2	1 Renteindtægter	337,1	317,8
(16,3)	(14,3)	Renteudgifter, gebyrer m.v.	(13,4)	(16,1)
55,1	17,8	2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-
		2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder (efter skat)	173,8	203,4
203,4	173,8			
941,8	778,1	Udbytte af aktier m.v.	778,1	941,8
3.038,5	(3.864,2)	3 Kursreguleringer	(3.858,7)	3.096,3
4.530,5	(2.593,6)	4 Investeringsafkast	(2.583,1)	4.543,2
-	-	Andre driftsindtægter	107,4	67,3
(80,3)	(88,0)	5 Udgifter til personale og administration	(159,5)	(132,5)
		Af- og nedskrivninger på immaterielle		
(4,0)	(1,8)	13 og øvrige materielle aktiver	(4,2)	(6,0)
-	-	Andre driftsudgifter	(44,0)	(25,8)
4.446,2	(2.683,4)	Resultat før uddelinger og skat	(2.683,4)	4.446,2
(2.109,3)	(1.345,3)	6 Uddelinger	(1.345,3)	(2.109,3)
2.336,9	(4.028,7)	Resultat før skat	(4.028,7)	2.336,9
(319,8)	(101,3)	7 Skat	(101,3)	(319,8)
2.017,1	(4.130,0)	Årets resultat	(4.130,0)	2.017,1
		Forslag til fordeling af årets resultat		
235,0	681,0	Realværdisikring	681,0	235,0
1.782,1	(4.811,0)	Andre reserver	(4.811,0)	1.782,1
2.017,1	(4.130,0)	I alt	(4.130,0)	2.017,1

BALANCE

Realdania 2006 mio.kr.	Realdania 2007 mio.kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
AKTIVER				
433,6	750,3	8 Tilgodehavender hos kreditinstitutter	1.269,1	721,9
6.528,1	7.013,4	9 Obligationer til dagsværdi	7.013,4	6.528,1
26.783,1	21.970,7	10 Aktier m.v.	21.970,7	26.783,1
895,7	1.048,1	11 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.048,1	895,7
292,7	764,6	12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-
15,3	13,8	13 Immaterielle og øvrige materielle aktiver	29,9	24,3
-	-	14 Investeringsejendomme	265,2	229,5
-	-	15 Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	946,2	655,1
36,1	31,4	16 Aktuelle skatteaktiver	42,8	45,0
43,3	45,7	17 Andre aktiver	66,2	60,7
66,0	99,7	Periodeafgrænsningsposter	105,5	75,7
35.093,9	31.737,7	AKTIVER I ALT	32.757,1	36.019,1
PASSIVER				
Gæld				
2.550,8	3.364,3	18 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	4.359,3	3.453,8
473,8	477,6	19 Andre passiver	502,2	496,3
3.024,6	3.841,9	Gæld i alt	4.861,5	3.950,1
267,3	223,8	Hensættelse til udskudt skat	223,6	267,0
Egenkapital				
10.491,0	10.491,0	Basiskapital	10.491,0	10.491,0
1.397,0	2.078,0	Realværdisikring	2.078,0	1.397,0
19.914,0	15.103,0	Andre reserver	15.103,0	19.914,0
31.802,0	27.672,0	Egenkapital i alt	27.672,0	31.802,0
35.093,9	31.737,7	PASSIVER I ALT	32.757,1	36.019,1

20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

21 Transaktioner med nærtstående parter

22 Afledte finansielle instrumenter

KAPITALBEVÆGELSE

Mio. kr.	Basiskapital	Realværdisikring	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31.12.2005	10.491,0	1.162,0	18.131,9	29.784,9
Årets resultat		235,0	1.782,1	2.017,1
Egenkapital pr. 31.12.2006	10.491,0	1.397,0	19.914,0	31.802,0
Årets resultat		681,0	(4.811,0)	(4.130,0)
Egenkapital pr. 31.12.2007	10.491,0	2.078,0	15.103,0	27.672,0

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Realdania 2006	Realdania 2007		Koncern 2007	Koncern 2006
mio. kr.	mio. kr.	Note	mio. kr.	mio. kr.
291,4	268,7	Renteindtægter	290,6	301,2
971,7	809,8	Aktieudbytter	809,8	971,7
254,5	4,7	Realiserede kursavancer på obligationer, aktier m.v.	4,7	254,5
1.517,6	1.083,2	Kontant investeringsafkast	1.105,1	1.527,4
(73,4)	(89,9)	Udbetalinger til personale og administration	(120,7)	(111,0)
(273,8)	(147,6)	Betalt skat	(142,4)	(268,2)
(325,9)	(309,8)	Udbetalte uddelinger	(438,9)	(426,2)
(673,1)	(547,3)	Betalinger	(702,0)	(805,4)
844,5	535,9	Kontant resultat	403,1	722,0
(964,1)	(219,0)	Køb og salg af værdipapirer	449,6	(529,6)
(4,0)	(0,2)	Køb og salg af aktiver	(305,5)	(416,6)
(968,1)	(219,2)	Køb og salg af værdipapirer og andre aktiver	144,1	(946,2)
(123,6)	316,7	Årets pengestrøm	547,2	(224,2)
557,2	433,6	Likvider primo	721,9	946,1
433,6	750,3	Likvider ultimo	1.269,1	721,9

NOTER

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
1 Renteindtægter				
191,2	216,8	Danske realkreditobligationer	216,8	191,2
9,6	18,9	Danske statsobligationer	18,9	9,6
51,4	49,4	Udenlandske obligationer	49,4	50,9
30,3	27,1	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	49,0	40,2
25,5	3,0	Øvrige renteindtægter	3,0	25,9
308,0	315,2	I alt	337,1	317,8
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
(682,6)	(204,1)	Resultat før skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder (jf. note 12)	-	-
737,7	221,9	Heri indeholdt uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringsprojekter (jf. note 18)	-	-
55,1	17,8	Resultat i tilknyttede virksomheder	-	-
203,4	173,8	Resultat efter skat af kapitalandele i associerede virksomheder (jf. note 11)	173,8	203,4
258,5	191,6	I alt	173,8	203,4
3 Kursreguleringer				
Obligationer:				
(4,7)	(63,1)	Danske realkreditobligationer	(63,1)	(4,7)
(10,4)	(35,9)	Danske statsobligationer	(35,9)	(10,4)
(116,8)	(112,6)	Udenlandske obligationer	(112,6)	(116,8)
Aktier:				
3.111,3	(3.789,9)	Aktier noterede m.v.	(3.789,9)	3.111,3
(10,2)	(1,1)	Aktier unoterede, herunder Private Equity og ejendomsfonde	(1,1)	(10,2)
46,7	146,1	Valuta	146,1	46,7
-	-	Værdiregulering på ejendomme	5,5	57,8
22,6	(7,7)	Valutaterminskontrakter	(7,7)	22,6
3.038,5	(3.864,2)	I alt	(3.858,7)	3.096,3

Realdania 2006	Realdania 2007		Koncern 2007	Koncern 2006
mio. kr.	mio. kr.	Note	mio. kr.	mio. kr.
		4 Investeringsafkast		
		Fordelt på investeringsporteføljer:		
4.007,5	(3.007,7)	Aktier	(3.007,7)	4.007,5
241,4	202,8	Obligationer, herunder renteindtægter	202,8	241,4
181,5	196,5	Fast ejendom	196,5	181,5
17,4	(4,2)	Private Equity	(4,2)	17,4
4.447,8	(2.612,6)	Afkast af investeringsformuen	(2.612,6)	4.447,8
82,7	19,0	Andet afkast	29,5	95,4
4.530,5	(2.593,6)	I alt	(2.583,1)	4.543,2
		5 Udgifter til personale og administration		
(36,8)	(43,2)	Personaleudgifter	(111,6)	(88,7)
(43,5)	(44,8)	Administrationsudgifter	(47,9)	(43,8)
(80,3)	(88,0)	I alt	(159,5)	(132,5)
(32,7)	(38,3)	Løn, vederlag og honorar	(101,8)	(80,0)
(3,9)	(4,6)	Pension	(8,0)	(6,4)
(0,2)	(0,3)	Sociale udgifter	(1,8)	(2,3)
(36,8)	(43,2)	Personaleudgifter i alt	(111,6)	(88,7)
(22,2)	(25,9)	Medarbejdere	(89,4)	(69,5)
(6,3)	(7,2)	Direktion	(7,2)	(6,3)
(2,5)	(3,2)	Bestyrelse	(3,2)	(2,5)
(1,7)	(2,0)	Repræsentantskab	(2,0)	(1,7)
(32,7)	(38,3)	Løn, vederlag og honorar i alt	(101,8)	(80,0)
38	45	Det gennemsnitlige antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede ekskl. direktionen	198	156

NOTER

Realdania	Realdania		Koncern	Koncern
2006	2007		2007	2006
t. kr.	t. kr.	Note	t. kr.	t. kr.
		5 Udgifter til personale og administration (fortsat)		
(175)	(525)	Jean Brahe	(525)	(175)
(525)	(225)	Jørgen Nue Møller (udtrådt 2007)	(225)	(525)
(350)	(450)	Peder J. Pedersen	(450)	(350)
(175)	(225)	Anker Boye	(225)	(175)
(117)	(225)	Michael Brockenhuus-Schack (indtrådt 2006)	(225)	(117)
(175)	(225)	Niels Busk	(225)	(175)
(175)	(225)	Lone Færch	(225)	(175)
(175)	(75)	André Lublin (udtrådt 2007)	(75)	(175)
(87)	-	Bent Maribo (udtrådt 2006)	-	(87)
(175)	(225)	Jørgen Mejlgård	(225)	(175)
(175)	(225)	Jesper Nygård	(225)	(175)
-	(150)	Niels Roth (indtrådt 2007)	(150)	-
(175)	(225)	Majken Schultz	(225)	(175)
-	(150)	Jørgen Zartov (indtrådt 2007)	(150)	-
(2.479)	(3.150)	Bestyrelshonorarer i alt (t.kr.)	(3.150)	(2.479)
(3,1)	(3,3)	Flemming Borreskov: Grundløn	(3,3)	(3,1)
(0,9)	(1,3)	Flemming Borreskov: Bonus	(1,3)	(0,9)
(4,0)	(4,6)	Vederlag i alt (mio. kr.)	(4,6)	(4,0)
(1,8)	(1,9)	Hans Peter Svendler: Grundløn	(1,9)	(1,8)
(0,5)	(0,7)	Hans Peter Svendler: Bonus	(0,7)	(0,5)
(2,3)	(2,6)	Vederlag i alt (mio. kr.)	(2,6)	(2,3)

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

Pension

Der udbetales 25% af grundlønnen til en bidragsbaseret pensionsordning for Flemming Borreskov og 20% til en bidragsbaseret pensionsordning for Hans Peter Svendler.

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

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
5 Udgifter til personale og administration (fortsat)				
Fratrædelse				
Direktørerne kan opsige ansættelsesforholdet med 6 mdrs. varsel og Realdania med 12 mdrs. varsel.				
Hvis Realdania opsiger direktøren, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse, der inklusive eventuel fratrædelsesgodtgørelse ifølge funktionærloven svarer til 24 mdrs. løn, henholdsvis 12 mdrs. løn, pensionsbidrag samt værdien af alle øvrige ydelser efter kontrakten.				
Revisionshonorar indgår i administrationsudgifter:				
(1,1)	(1,3)	Lovpligtig revision	(1,6)	(1,4)
(3,0)	(1,5)	Andre ydelser end revision	(2,2)	(3,2)
(4,1)	(2,8)	I alt	(3,8)	(4,6)
6 Uddelinger				
(1.892,2)	(878,5)	Flagskibsprojekter	(878,5)	(1.892,2)
(217,1)	(466,8)	Almindelige projekter	(466,8)	(217,1)
(2.109,3)	(1.345,3)	I alt	(1.345,3)	(2.109,3)
7 Skat				
(302,5)	(155,0)	Aktuel skat af skattepligtig indkomst	(147,7)	(293,6)
(27,3)	14,9	Hensættelse til udskudt skat	14,8	(27,3)
-	28,6	Regulering udskudt skat grundet nedsættelse af selskabsskatteprocenten	28,6	-
1,1	2,7	Skat vedr. tidligere år	3,0	1,1
8,9	7,5	Skat i tilknyttede virksomheder	-	-
(319,8)	(101,3)	I alt	(101,3)	(319,8)
28,0%	25,0%	Aktuel skatteprocent	25,0%	28,0%
(10,4%)	(28,7%)	Ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede omkostninger	(27,4%)	(11,5%)
(1,1%)	1,3%	Afvigelse vedr. kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	0,0%	0,0%
0,0%	(0,1%)	Efterregulering af tidligere års beregnet skat	(0,1%)	0,0%
16,5%	(2,5%)	Effektiv skatteprocent	(2,5%)	16,5%

Den udskudte skat vedrører i al væsentlighed beregnet avance på aktier ejet i mindre end 3 år.

NOTER

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
		8 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
433,6	750,3	Alle tilgodehavender forfalder inden for et år	1.269,1	721,9
		9 Obligationer til dagsværdi		
4.309,7	4.301,2	Danske realkreditobligationer	4.301,2	4.309,7
604,9	531,5	Danske statsobligationer	531,5	604,9
1.613,5	2.180,7	Udenlandske obligationer	2.180,7	1.613,5
6.528,1	7.013,4	I alt	7.013,4	6.528,1
15,2	9,9	Heraf udtrukne obligationer	9,9	15,2
6.548,5	6.565,4	Kostpris primo	6.565,4	6.555,0
23.067,9	28.038,9	Årets tilgang	28.038,9	23.067,9
(23.051,0)	(27.505,7)	Årets afgang	(27.505,7)	(23.057,5)
6.565,4	7.098,6	Kostpris ultimo	7.098,6	6.565,4
(4,7)	(37,3)	Reguleringer til dagsværdi primo	(37,3)	(4,7)
7,9	50,8	Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang	50,8	7,9
(40,5)	(98,7)	Årets reguleringer til dagsværdi ultimo	(98,7)	(40,5)
(37,3)	(85,2)	Reguleringer til dagsværdi ultimo	(85,2)	(37,3)
6.528,1	7.013,4	Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.013,4	6.528,1

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
		10 Aktier m.v.		
23.498,4	18.557,7	Aktier m.v. noteret på Københavns Fondsbørs	18.557,7	23.498,4
2.724,4	2.349,4	Aktier m.v. noteret på andre børser	2.349,4	2.724,4
560,3	1.063,6	Unoterede aktier m.v.	1.063,6	560,3
26.783,1	21.970,7	I alt	21.970,7	26.783,1
14.691,4	16.406,1	Kostpris primo	16.406,1	14.691,4
5.174,0	1.877,0	Årets tilgang	1.877,0	5.174,0
(3.459,3)	(2.216,0)	Årets afgang	(2.216,0)	(3.459,3)
16.406,1	16.067,1	Kostpris ultimo	16.067,1	16.406,1
8.709,4	10.377,0	Reguleringer til dagsværdi primo	10.377,0	8.709,4
(1.105,1)	(677,8)	Tilbageførte reguleringer vedrørende årets afgang	(677,8)	(1.105,1)
2.772,7	(3.795,6)	Årets reguleringer til dagsværdi ultimo	(3.795,6)	2.772,7
10.377,0	5.903,6	Reguleringer til dagsværdi ultimo	5.903,6	10.377,0
26.783,1	21.970,7	Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.970,7	26.783,1

NOTER

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
685,1	685,1	Kostpris primo	685,1	685,1
0,0	10,4	Årets tilgang	10,4	0,0
685,1	695,5	Kostpris ultimo	695,5	685,1
37,0	210,6	Op- og nedskrivninger primo	210,6	37,0
203,4	173,8	Resultat	173,8	203,4
(29,8)	(31,8)	Udbytte	(31,8)	(29,8)
210,6	352,6	Op- og nedskrivninger ultimo	352,6	210,6
895,7	1.048,1	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.048,1	895,7

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital mio. kr.	Realdanias andel af resultat mio. kr.
DADES A/S	Lyngby-Taarbæk	21,00%	505,2	945,7	189,8
Sønderborg					
Havneselskab A/S	Sønderborg	33,88%	7,7	8,8	(1,6)
Kuben A/S	København	50,00%	80,0	93,6	(14,4)
Realdanias andel af egenkapital og årets resultat efter skat (jf. note 2)				1.048,1	173,8

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
964,0	1.392,0	Kostpris primo	-	-
428,0	668,5	Årets tilgang	-	-
0,0	0,0	Årets afgang	-	-
1.392,0	2.060,5	Kostpris ultimo	-	-
(425,9)	(1.099,3)	Op- og nedskrivninger primo	-	-
(673,4)	(196,6)	Resultat	-	-
0,0	0,0	Regulering vedr. årets afgang	-	-
(1.099,3)	(1.295,9)	Op- og nedskrivninger ultimo	-	-
292,7	764,6	Regnskabsmæssig værdi ultimo	-	-

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital mio. kr.	Realdanias andel af resultat mio. kr.
Bolius Boligejernes					
Videncenter A/S	Ballerup	100 %	5,3	85,3	(34,0)
Realdania					
Arealudvikling A/S	København	100 %	10,0	251,4	1,9
Realea A/S	Odense	100 %	250,0	427,9	(172,0)
Resultat før skat (jf. note 2)				764,6	(204,1)
Skat (jf. note 7)					7,5
I alt				764,6	(196,6)

NOTER

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
13 Immaterielle og øvrige materielle aktiver				
Goodwill				
-	-	Kostpris primo	2,5	2,5
-	-	Årets tilgang	0,0	0,0
-	-	Årets afgang	0,0	0,0
-	-	Kostpris ultimo	2,5	2,5
-	-	Nedskrivninger primo	(0,7)	(0,2)
-	-	Årets nedskrivninger	(0,5)	(0,5)
-	-	Nedskrivninger ultimo	(1,2)	(0,7)
-	-	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1,3	1,8
Øvrige immaterielle anlægsaktiver				
8,0	8,2	Kostpris primo	8,3	8,0
0,2	0,0	Årets tilgang	0,0	0,3
0,0	0,0	Årets afgang	0,0	0,0
8,2	8,2	Kostpris ultimo	8,3	8,3
(8,0)	(8,2)	Af- og nedskrivninger primo	(8,3)	(8,0)
(0,2)	-	Årets af- og nedskrivninger	0,0	(0,3)
(8,2)	(8,2)	Af- og nedskrivninger ultimo	(8,3)	(8,3)
0,0	0,0	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0,0	0,0
Indretning af lejede lokaler				
5,8	5,8	Kostpris primo	6,0	6,8
0,0	0,4	Årets tilgang	0,6	0,0
0,0	0,0	Årets afgang	0,0	(0,8)
5,8	6,2	Kostpris ultimo	6,6	6,0
(5,6)	(5,8)	Af- og nedskrivninger primo	(6,0)	(6,6)
0,0	0,0	Afskrivninger, afhændede aktiver	0,0	0,8
(0,2)	0,0	Årets af- og nedskrivninger	0,0	(0,2)
(5,8)	(5,8)	Af- og nedskrivninger ultimo	(6,0)	(6,0)
0,0	0,4	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0,6	0,0

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
13 Immaterielle og øvrige materielle aktiver (fortsat)				
Driftsmateriel og inventar				
41,3	45,1	Kostpris primo	60,3	55,4
4,4	2,7	Årets tilgang	9,6	6,6
(0,6)	(4,0)	Årets afgang	(2,6)	(1,7)
45,1	43,8	Kostpris ultimo	67,3	60,3
(26,2)	(29,8)	Af- og nedskrivninger primo	(37,8)	(33,7)
0,2	1,2	Afskrivninger, afhændede aktiver	2,3	1,1
(3,8)	(1,8)	Årets af- og nedskrivninger	(3,8)	(5,2)
(29,8)	(30,4)	Af- og nedskrivninger ultimo	(39,3)	(37,8)
15,3	13,4	Regnskabsmæssig værdi ultimo	28,0	22,5
Immaterielle og øvrige materielle aktiver i alt				
55,1	59,1	Kostpris primo	77,1	72,7
4,6	3,1	Årets tilgang	10,2	6,9
(0,6)	(4,0)	Årets afgang	(2,6)	(2,5)
59,1	58,2	Kostpris ultimo	84,7	77,1
(39,8)	(43,8)	Af- og nedskrivninger primo	(52,8)	(48,5)
0,2	1,2	Afskrivninger, afhændede aktiver	2,3	1,9
(4,2)	(1,8)	Årets af- og nedskrivninger	(4,3)	(6,2)
(43,8)	(44,4)	Af- og nedskrivninger ultimo	(54,8)	(52,8)
15,3	13,8	Regnskabsmæssig værdi ultimo	29,9	24,3
Af- og nedskrivninger				
(4,2)	(1,8)	Årets af- og nedskrivninger	(4,3)	(6,2)
0,0	0,0	Gevinst/tab på afhændede aktiver	0,1	0,0
0,2	0,0	Anvendt hensættelse vedr. uddelingsrelaterede investeringsprojekter	0,0	0,2
(4,0)	(1,8)	I alt	(4,2)	(6,0)

NOTER

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
14 Investeringsejendomme				
-	-	Kostpris primo	250,3	174,0
-	-	Overført fra ejendomme under opførsel, jf. note 15	23,3	32,4
-	-	Årets tilgang	25,6	43,9
-	-	Kostpris ultimo	299,2	250,3
-	-	Værdiregulering primo	(20,8)	(48,3)
-	-	Overført fra ejendomme under opførsel, jf. note 15	(2,6)	(12,9)
-	-	Årets værdiregulering	(10,6)	40,4
-	-	Værdiregulering ultimo	(34,0)	(20,8)
-	-	Regnskabsmæssig værdi ultimo	265,2	229,5
15 Investeringsejendomme under opførsel				
-	-	Kostpris primo	787,6	353,1
-	-	Årets tilgang	399,1	466,9
-	-	Årets afgang	0,0	0,0
-	-	Overføres til investeringsejendomme, jf. note 14	(23,3)	(32,4)
-	-	Kostpris ultimo	1.163,4	787,6
-	-	Værdiregulering primo	(132,5)	(79,7)
-	-	Overføres til investeringsejendomme, jf. note 14	2,6	12,9
-	-	Årets værdiregulering	(87,3)	(65,7)
-	-	Værdiregulering ultimo	(217,2)	(132,5)
-	-	Regnskabsmæssig værdi ultimo	946,2	655,1
16 Aktuelle skatteaktiver				
63,7	36,1	Tilgodehavende skat primo	45,0	69,5
1,1	2,7	Skat vedrørende tidligere år	3,1	0,9
(293,6)	(147,2)	Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	(147,2)	(293,6)
		Betalbar skat tilknyttede selskaber		
(8,9)	(7,8)	(sambeskatningsindkomst)	(0,5)	0,0
273,8	147,6	Betalt skat i året	142,4	268,2
36,1	31,4	I alt	42,8	45,0
17 Andre aktiver				
0,0	3,6	Handler under afvikling	3,6	0,0
15,6	12,8	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	12,8	15,6
27,7	29,3	Øvrige aktiver	49,8	45,1
43,3	45,7	I alt	66,2	60,7

Realdania 2006 mio. kr.	Realdania 2007 mio. kr.	Note	Koncern 2007 mio. kr.	Koncern 2006 mio. kr.
18 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger				
1.505,0	2.550,8	Saldo primo	3.453,8	1.770,9
(85,8)	(3,5)	Tilbageførte bevillinger	(3,5)	(85,8)
2.195,1	1.348,7	Årets bevillinger	1.348,7	2.195,1
Heraf:				
(737,4)	(221,9)	overført til resultat fra tilknyttede virksomheder (jf. note 2)	-	-
(0,2)	0,0	overført til afskrivninger (jf. note 13)	0,0	(0,2)
(325,9)	(309,8)	udbetalt i året	(439,7)	(426,2)
2.550,8	3.364,3	I alt	4.359,3	3.453,8
19 Andre passiver				
454,3	460,8	Handler under afvikling	460,8	454,3
4,6	3,7	Leverandører	14,7	19,7
9,5	6,7	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	6,7	9,5
5,4	6,4	Øvrige passiver	20,0	12,8
473,8	477,6	I alt	502,2	496,3

NOTER

Realdania	Realdania		Koncern	Koncern
2006	2007		2007	2006
mio. kr.	mio. kr.	Note	mio. kr.	mio. kr.

20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 1.138 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princip.

I forbindelse med at Realdania har givet tilsagn om uddelinger til de i vedtægterne bestemte formål, herunder investeringsejendomme i datterselskaber, hensættes de omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning på bevillingstidspunktet. Den resterende del, investeringsselementet, vil på udbetalings-tidspunktet blive tillagt investeringsejendommen som en forbedring. Pr. 31. december 2007 udgør investeringsselementet ud af de totale bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger, 1,6 mia. kr.

SKAT har foretaget gennemgang af selvangivelserne for Realdania og de sambeskattede datterselskaber for indkomstårene 2002 og 2003. SKAT har på basis heraf forhøjet de skattepligtige indkomster i indkomstårene for koncernen med i alt 93,5 mio. kr. Skatten med tillæg af renter, i alt 35,9 mio. kr. er i 2007 blevet betalt til skattemyndighederne.

Realdania er ikke enig i de foretagne forhøjelser og har påklaget indkomstforhøjelserne til Landskatteretten, hvorfor det betalte beløb ikke er udgiftsført, men indregnet i balancen under aktuelle skatteaktiver. Såfremt Realdania koncernen ikke opnår helt, men kun delvist medhold ved Landsskatteretten, er der risiko for yderligere forhøjelser af skatteansættelserne for indkomståret 2004 og de efterfølgende indkomstår.

Hvis Realdania koncernen, mod forventning, end ikke får delvis medhold, vil den samlede ekstraskat for indkomstårene 2002 - 2007 beløbe sig til godt 100 mio. med tillæg af renter.

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser.

Realdania	Realdania		Koncern	Koncern
2006	2007		2007	2006
mio. kr.	mio. kr.	Note	mio. kr.	mio. kr.

21 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. 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. Realdania bistår de tilknyttede selskaber med assistance og rådgivning indenfor IT- og økonomiområdet. Realdania foretager uddelinger til fonde og andre enheder, hvori Realdania er repræsenteret i ledelsen. Repræsentationen sker oftest som led i sikring af opfyldelsen af formålet med uddelingen.

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

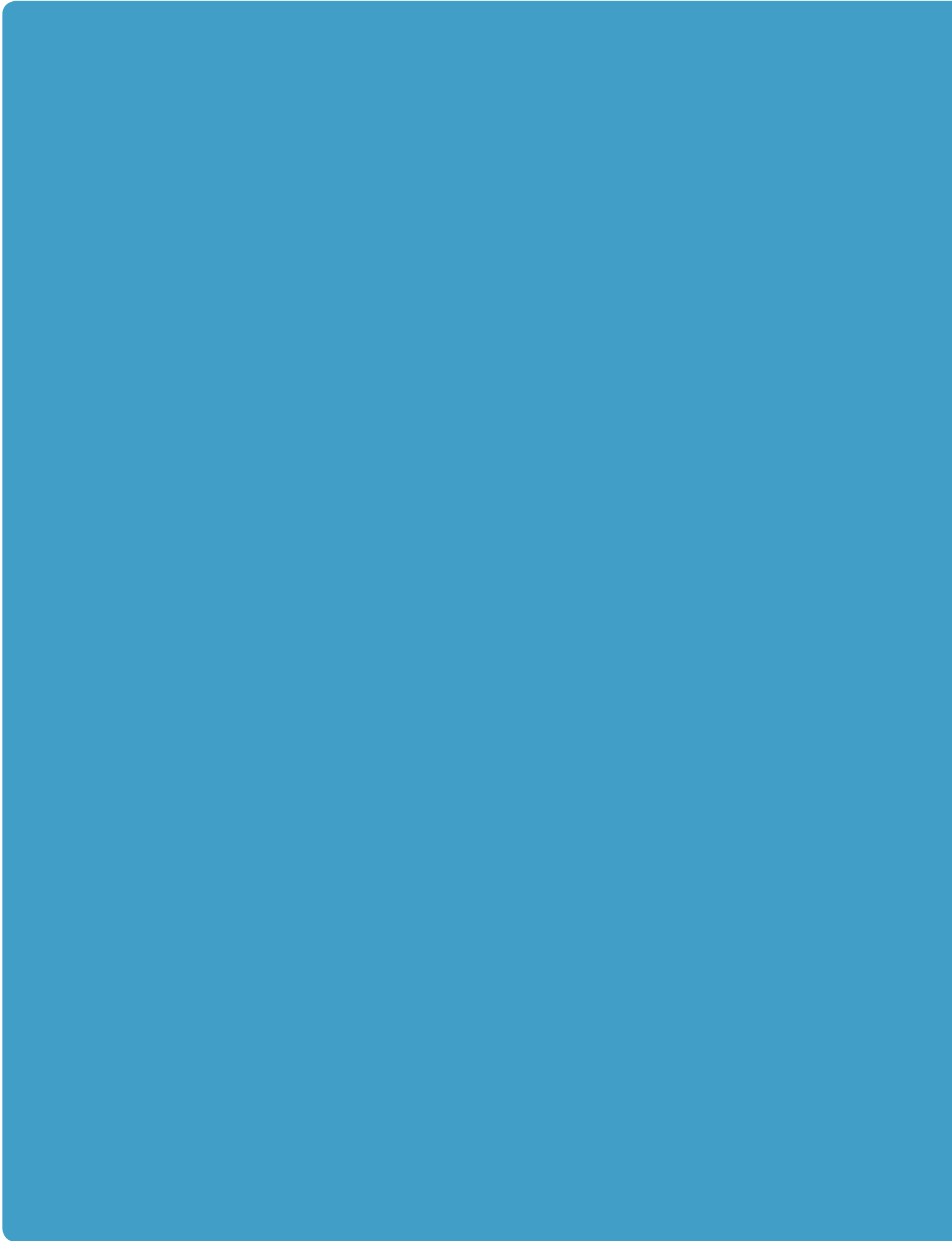
Gæld til tilknyttede virksomheder	8,7	9,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15,0	15,0

22 Afledte finansielle instrumenter

Valutaterminsforretninger benyttes til afdækning af valutarisiko forbundet med investeringer i udenlandske obligationer og investeringsbeviser. Mindst 80% af valutapositioner forbundet med investeringer i obligationer/investeringsbeviser i anden valuta end EUR afdækkes gennem brug af valutaterminsforretninger. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med to til fire måneders løbetid.

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

Dagsværdien af åbenstående valutaterminsforretninger pr. 31. december 2007 var 2,2 mio. kr. Porteføljen af udenlandske obligationer og investeringsbeviser i anden valuta end EUR har en dagsværdi på 1.692 mio. kr. pr. 31. december 2007.



LEDELSES- HVERV 2007

LEDELSESHVERV – BESTYRELSE

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

JEAN BRAHE

Brahe Holding A/S, direktør
Født i 1951

Indvalgt i bestyrelsen i 2003. Senest genvalgt i 2006. Formand fra 2007

Uddannelse:

Cand.arc., civiløkonom

Bestyrelsesmedlem i:

Arnold D. Kristensen Koncernen

PEDER J. PEDERSEN

Århus Universitet, professor
Født i 1941

Indvalgt i bestyrelsen i 1995. Senest genvalgt i 2005. Næstformand fra 2004

Uddannelse:

Cand.polit., dr. oecon.

ANKER BOYE

Odense Kommune, rådmand
Født i 1950

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2005

Uddannelse:

Maler

Bestyrelsesmedlem i:

Kommune Holding A/S
Kommune Leasing A/S
Kommuneinformation A/S (formand)
KommuneKredit
Kommunernes Landsforening (næstformand)
Kommunernes Revision A/S
KMD A/S (formand)
Odense Energi A/S
Odense Energi Erhverv A/S
Odense Energi Net A/S

MICHAEL BROCKENHUUS-SCHACK

Giesegaard & Juellund, cand. agro.
Født i 1960

Indvalgt i bestyrelsen i 2006

Uddannelse:

HA, cand.agro.

Bestyrelsesmedlem i:

Axel B. Lange A/S (formand)
Dansk Landbrug (viceformand)
Det Classenske Fideicommiss
Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond (formand)
Landbrugsraadet
Scandinavian Private Equity A/S

NIELS BUSK

MEP, gårdejer
Født i 1942

Indvalgt i bestyrelsen i 1993. Senest genvalgt i 2004

Uddannelse:

Landbrugsuddannelse, Dalum Landbrugsskole,
major af reserven

Bestyrelsesmedlem i:

Agri Invest A/S

LONE FÆRCH

Færch Holding A/S, direktør
Født i 1954

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2006

Uddannelse:

MMD, lærer

Bestyrelsesmedlem i:

Danmarks Radio
Fonden Nørre Vosborg
Fritz Hansen A/S (næstformand)
Færchfonden
R. Færch Plast A/S (næstformand)
Skandinavisk Holding A/S (næstformand)
Skandinavisk Tobakskompagni (næstformand)

JØRGEN MEJLGÅRD

Fællesorganisationens Boligforening, direktør
Født i 1946

Indvalgt i bestyrelsen i 1993. Senest genvalgt i 2007

Uddannelse:

Bolig- og økonomiuddannelse

Bestyrelsesmedlem i:

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

JESPER NYGÅRD

KAB, adm. direktør
Født i 1961

Indvalgt i bestyrelsen i 2003. Senest genvalgt i 2006

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

BD Konsulenterne A/S (formand)
Boligselskabernes Landsforening
Byfornyelsesselskabet Danmark S.m.b.A. (formand)
Fonden For Billige Boliger
KAB Fonden
Landsbyggefonden (formand)

NIELS ROTH

direktør
Født i 1957

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

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

MAJKEN SCHULTZ

Copenhagen Business School, professor og
associate dean, Full-time MBA
Født i 1958

Indvalgt i bestyrelsen i 1999. Senest
genvalgt i 2007

Uddannelse:

Cand.scient.pol., ph.d.

Bestyrelsesmedlem i:

Børnehjertefonden (næstformand)
COWI A/S
Dansk Selskab for Virksomhedsledelse
Danske Bank A/S

JØRGEN ZARTOW

Zartow Holding A/S, direktør
Født i 1947

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Uddannelse:

Cand.oecon.

Bestyrelsesmedlem i:

Averhoff Energi Anlæg A/S (formand)
Cassøe A/S (formand)
ELAS A/S (formand)
First Factory A/S (formand)
Innovation Midtvest A/S (formand)
Jysk Kemi Service A/S (formand)
Midtjysk Elektro A/S (formand)
Specialpædagogisk Forlag A/S

LEDELSESHVERV – DIREKTION

FLEMMING BORRESKOV

Adm. direktør

Født i 1949.

Indtrådt i direktionen i 2000

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius, Boligejernes Videncenter A/S (formand)
Byggeriets Evaluerings Centers Fond (formand)
DADES AS
Dansk Arkitektur Center (næstformand)
Foreningen Fast Ejendom – Dansk Ejendomsportefølge f.m.b.a. koncernen (næstformand)
Kuben A/S
Realdania Arealudvikling A/S (formand)
Realea A/S (formand)

HANS PETER SVENDLER

Direktør

Født i 1954.

Indtrådt i direktionen i 2004

Uddannelse:

Cand.arc.

Bestyrelsesmedlem i:

Fonden Musikkens Hus i Nordjylland
Realdania Arealudvikling A/S
Realea A/S

Redaktion

Birgitte Boesen og Dorte Bülow,
Realdania Kommunikation

Design

Bysted A/S

Tryk

Delta Grafisk

**Blandede kilder**

Produktgruppe fra velforvaltede
skove og andre kontrollerede kilder
www.fsc.org Cert no. SW-COC-1704
© 1996 Forest Stewardship Council

