

REALDANIA
ÅRSRAPPORT
2012

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Realdania

Jarmers Plads 2
1551 København V

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

Bestyrelse:

Jesper Nygård
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

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

Direktion:

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Ledende medarbejdere:

Finn Bartholdy
Vicedirektør

Birgitte Boesen
Kommunikationschef

Gert Poulsen
Investeringschef

Henrik Stage
CFO

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Repræsentantskabsmøde afholdes den 25. april 2013 i København.

REALDANIA
ÅRSRAPPORT
2012

INDHOLD

Om Realdania

06 Realdanias virke, formål, mission og arbejdsform

Påtegninger

08 Ledespåtegning

09 Revisionspåtegning

Beretning 2012

12 Hovedtal for koncernen

13 Sektorregnskab og nøgletal for koncernen

14 Resumé

15 Begivenheder efter balancedagen

15 Forventninger til 2013

16 Koncernoversigt

18 Filantropi

26 Investering

31 Virksomhedsstyring og Kommunikation

34 Risici

35 Samfundsansvar

Koncernregnskab 1. januar – 31. december 2012

38 Resultatopgørelse

38 Totalindkomstopgørelse

39 Balance

40 Egenkapitalopgørelse

41 Pengestrømsopgørelse

42 Oversigt over noter

43 Noter

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012 (modervirksomheden)

76 Resultatopgørelse

76 Totalindkomstopgørelse

77 Balance

78 Egenkapitalopgørelse

79 Pengestrømsopgørelse

80 Oversigt over noter

81 Noter

96 Oversigt over konsoliderede virksomheder

Ledelseshverv

100 Bestyrelsen

102 Direktionen

REALDANIAS VIRKE, FORMÅL, MISSION OG ARBEJDSFORM

Realdania er en forening med medlemsdemokrati, der driver filantropisk virksomhed på basis af sin investeringsvirksomhed. Foreningen er reguleret i lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Formål

Realdanias formål er:

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

Mission

Realdania skaber livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

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

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

Realdania arbejder for at fremme bæredygtighed i alle aktiviteter og projekter, idet bæredygtighed skal forstås bredt som både miljø- og ressourcemæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og økonomisk bæredygtighed.

Realdania inddrager indsats for klimatilpasning i alle aktiviteter og projekter, hvor det er relevant.

Realdania arbejder aktivt med social ansvarlighed og samskabsbevidsthed og har tilsluttet sig FNs Global Compact principper for sociale investeringer som en såkaldt Civil Society Organization.

Principper og arbejdsform

Realdania skal tjene den danske befolkning og skal spille en aktiv, problemformulerende og problemløsende rolle i det danske samfund.

Realdania driver effektiv filantropi, baseret på en filantropisk strategi, og skal være en mønstervirksomhed. Realdania vil præstere de bedste resultater for de givne ressourcer eller et bestemt resultat for færrest mulige ressourcer.

Realdania skal bidrage med "kloge penge" og leverer ofte mere end økonomiske midler; viden, ledelse og netværk. Andre gange bidrager Realdania alene med økonomi.

Realdania arbejder strategisk og benytter forskellige modeller og netværk til at skalere løsninger og viden på en måde, der skaber større værdi, end Realdania vil kunne skabe på egen hånd.

Gennem kommercielle investeringer, baseret på en investeringsstrategi, er Realdanias mål at maksimere grundlaget for de filantropiske aktiviteter. Realdania tager i de kommercielle investeringer en kalkuleret risiko og benytter aktiv forvaltning for at opnå et højere afkast. De kommercielle investeringer har en lang tidshorizont.

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

Realdania vil udvikle og forandre:

- gennem *partnerskaber og netværk*
- baseret på *dialog og viden*
- gennem *opsøgende og proaktiv* indsats
- baseret på *åbenhed og transparens*

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

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

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Realdania.

Årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven, med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle

stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og modervirksomheden står overfor.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 7. marts 2013

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Bestyrelse

Jesper Nygård
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Anker Boye

Michael Brockenhuus-Schack

Per Feldthaus

Lone Færch

Gunde Odgaard

Niels Roth

Majken Schultz

Lone Sejersen

Jørgen Zartow

REVISIONSPÅTEGNING

De uafhængige revisorerers erklæringer

Til repræsentantskabet i Realdania

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for koncernen og modervirksomheden. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven, med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncern-

regnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven, med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 7. marts 2013

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor



BERETNING 2012

HOVEDTAL FOR KONCERNEN

Hovedtal, mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Resultatopgørelsen*					
Resultat af finansielle poster	3.243	-5.265	3.581	6.546	-13.819
Resultat før uddelinger og skat	3.122	-5.367	3.539	6.373	-13.841
Uddelinger	-1.082	-720	-903	-445	-1.091
Skat	-213	236	-378	11	275
Årets resultat	1.826	-5.851	2.257	5.940	-14.657
Realdanias andel af årets resultat	1.829	-5.834	2.258	5.941	-14.657
Balancen**					
Langfristede aktiver i alt	3.151	2.757	2.407	2.501	2.420
Kortfristede aktiver i alt	21.728	19.611	24.035	21.689	22.384
Aktiver i alt	24.879	22.368	26.442	24.190	24.804
Bunden kapital	5.245	10.491	10.491	10.491	10.491
Andre reserver***	11.571	4.500	10.330	8.465	2.525
Realdanias andel af egenkapital	16.816	14.991	20.821	18.956	13.016
Minoritetsinteresser	110	112	117	113	-
Egenkapital i alt	16.926	15.103	20.938	19.069	13.016
Langfristede forpligtelser	4.917	4.752	5.272	4.599	10.934
Kortfristede forpligtelser	3.036	2.514	232	523	855
Forpligtelser i alt	7.953	7.266	5.504	5.122	11.789
Pengestrøm****					
Pengestrøm fra primær aktivitet	-1.145	-1.653			
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-63	-141			
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	737	2.076			
Pengestrøm i alt	-471	282	-470	575	166

* Hovedtallene for 2008-10 vedr. resultatopgørelsen er opgjort i overensstemmelse med tidligere anvendt regnskabspraksis.

** Hovedtallene for 2008-09 vedr. balancen er opgjort i overensstemmelse med tidligere anvendt regnskabspraksis.

*** Inkl. opskrivningshenlæggelser 2011.

****Pengestrøm for 2008-10 er ikke opdelt pr. aktivitetsniveau.

SEKTORREGNSKAB OG NØGLETAL FOR KONCERNEN – EKSKL. MINORITETSINTERESSER

Sektorregnskab, mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Investering	3.214	-5.199	3.610	6.537	-13.746
Filantropi	-1.134	-838	-942	-575	-1.159
Virksomhedsstyring	-38	-33	-32	-32	-27
Resultat før skat	2.042	-6.070	2.636	5.930	-14.932
Skat	-213	236	-378	11	275
Årets resultat	1.829	-5.834	2.258	5.941	-14.657

Nøgletal – koncern, mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008	5 års Gns.	10 års Gns.
Filantropi:							
Aktivitet (omfang):							
Filantropi portefølje (brutto)	18.676	19.179	17.281	16.024	16.240	17.480	12.749
Filantropi portefølje (netto)	10.432	9.794	9.307	8.691	9.165	9.478	6.648
Skalering:							
Samlet porteføljeværdi brutto/netto	1,79	1,96	1,86	1,84	1,77	1,84	1,92
Porteføljeværdi af uddelinger brutto/netto	2,22	2,50	2,54	2,59	2,52	2,47	2,65
Porteføljeværdi af filantropiske invest. brutto/netto	1,43	1,45	1,28	1,28	1,28	1,35	1,30
Sekretariat:							
Driftsudgifter i forhold til årets bevillinger	0,65%	0,69%	0,75%	1,67%	0,33%	0,65%	0,49%
Projektledelse:							
Projektledelse / portefølje (brutto)	0,36%	0,34%	0,36%	0,39%	0,33%	0,36%	0,37%
Bevillingsandel:							
Filantropiske bevillinger / gns. egenkapital	6,9%	6,0%	4,9%	2,8%	9,2%	6,4%	5,9%
Investering:							
Investeringsportefølje	22.183	19.355	23.361	20.222	14.963	20.017	24.193
Investeringsafkast	17,2%	-21,3%	18,2%	45,5%	-45,6%	-4,1%	5,6%
Investeringsafkast fratrukket driftsudgifter	17,0%	-21,5%	18,0%	45,3%	-45,7%	-4,2%	5,4%
Markedsrisiko på investeringsporteføljen*	25,4%	28,7%	29,2%	37,1%	37,4%	N/A	N/A

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

Definitionerne af nøgletallene er beskrevet i koncernregnskabet, note 1 – anvendt regnskabspraksis – i afsnittet "Nøgletalsdefinitioner". Udviklingen i nøgletallene er beskrevet i afsnittene for hhv. Filantropi og Investering.

Det er forventningen, at der vil ske en løbende udvikling af nøgletallene, baseret på indhøstede erfaringer, ny viden og dialog med andre filantropiske virksomheder.

RESUMÉ

Den 1. januar 2012 blev Realdania omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder og er således underlagt Erhvervsstyrelsen som tilsynsmyndighed. Det betyder, at Realdania skal aflægge årsrapport efter årsregnskabsloven i stedet for lov om finansiel virksomhed. Realdania har valgt at aflægge koncernregnskab og årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder International Financial Reporting Standards (IFRS).

Årets resultat på 1,8 mia. kr. anses for tilfredsstillende.

Årets resultat var i væsentlig grad påvirket af resultatet af investeringsaktiviteterne på 3,2 mia. kr. Investeringsresultat kan væsentligst henføres til aktieposten i Danske Bank, som alene gav et positivt afkast på knap 2,2 mia. kr. Aktieposten gav et negativt afkast i 2011 på 5,2 mia. kr.

De kommercielle investeringsaktiver på i alt godt 22 mia. kr. var ved årets udgang placeret i 60 porteføljer. Årets investeringsafkast svarer til et afkast på 17,2% mod et negativt afkast på 21,3% året før.

De filantropiske aktiviteter i 2012 har i lighed med tidligere år været markante og betydende for udviklingen i det byggede miljø bredt i Danmark. Den filantropiske projektporteføje udgjorde 18,7 mia. kr. ultimo 2012, mens antallet af igangværende projekter blev forøget fra 573 ved årets begyndelse til 628 ved udgangen af året. De igangværende projekter var fordelt på 40 flagskibsprojekter og 588 almindelige projekter.

I 2012 er der afsluttet 5 flagskibsprojekter, 158 almindelige projekter samt 81 enkeltprojekter, svarende til i alt 244 projekter.

Realdania har i 2012 haft fokus på både igangsætning af nye projekter og på udvikling, sikring og færdiggørelse af de igangværende projekter. Realdania har i 2012, i lighed med 2011, haft særlig fokus på områderne Sundhed og social bæredygtighed, Miljø og ressourcemæssig bæredygtighed, Forstadens udvikling samt Yderområdernes potentialer. I 2012 har der endvidere været særlig fokus på Stationsbyens forvandling.

De samlede filantropiske aktiviteter i året udgjorde 1.156 mio. kr. De bestod af det filantropiske resultat før skat på 1.134 mio. kr. tillagt det filantropiske investeringselement af årets bevillinger på 22 mio. kr. Aktiviteterne var på 1.195 mio. kr. i 2011, hvoraf det filantropiske investeringselement udgjorde 357 mio. kr.

Årets udgiftsførte skat udgjorde 213 mio. kr. mod en skatteindtægt på 236 mio. i 2011.

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgjorde 424 mio. kr. Det var på 180 mio. kr. i 2011. Ved regnskabsafslæggelsen for 2011 blev der udtrykt forventning om et overskud i 2012 før uddelinger, kursreguleringer og skat på godt 200 mio. kr. Merindtjeningen skyldes større udbytteindtægter end forventet.

Samlet set blev Realdanias andel af det samlede koncernresultat et overskud på 1.829 mio. kr. efter skat. Det var et underskud på 5.834 mio. kr. i 2011. Egenkapitalen ekskl. minoritetsinteresser udgjorde herefter 16.816 mio. kr.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet nedenfor.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. 31. december 2012.

FORVENTNINGER TIL 2013

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

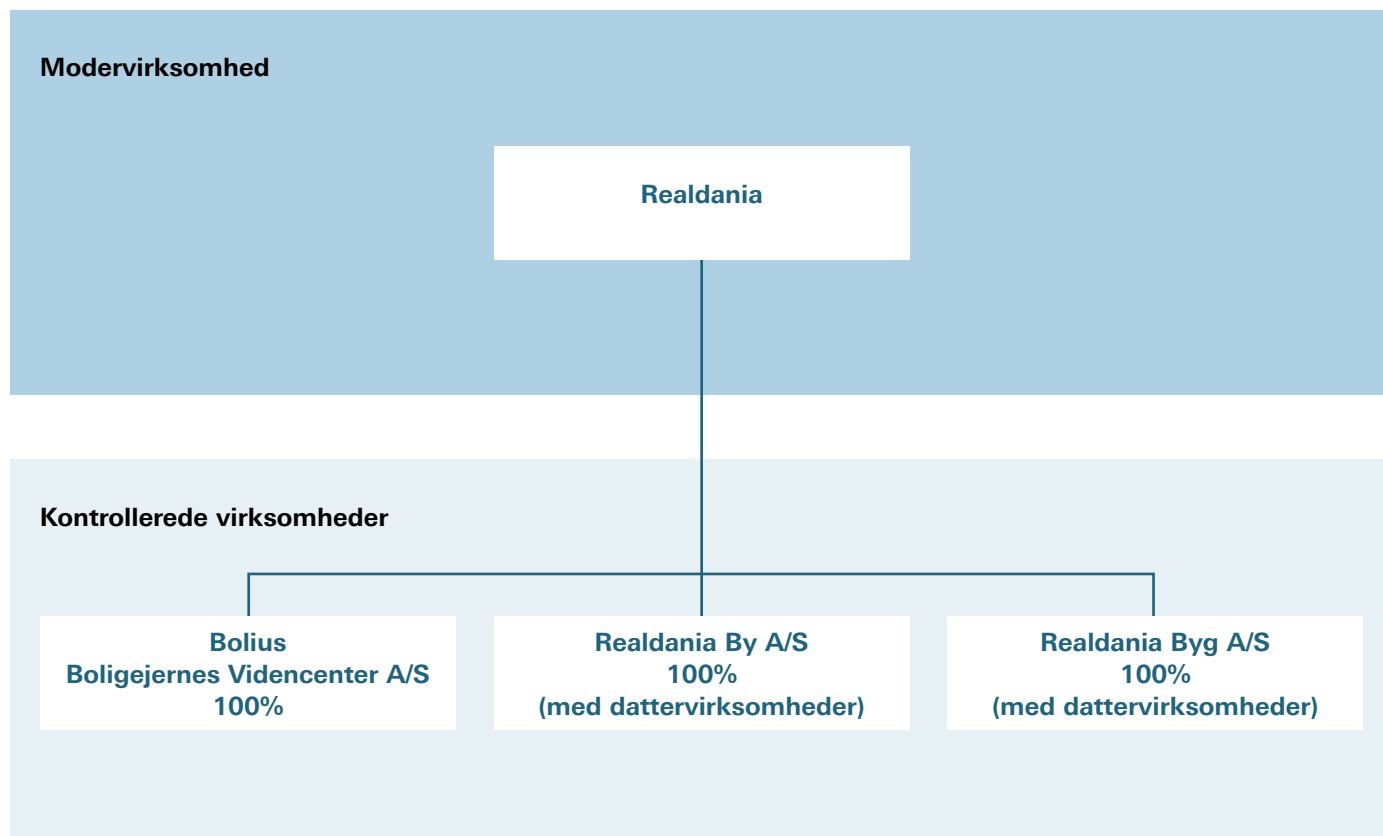
På basis af et skøn over det forventede udbytte af aktier m.v., renteindtægter af obligationsbeholdning samt portefølje- og driftsudgifter inkl. afskrivninger forventes et koncernresultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på knap 100 mio. kr.

Uddelingsniveauet i 2013 forventes at være på samme niveau som i 2012. Denne forventning er baseret på den aktuelle finansielle situation.

For regnskabsåret 2013 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.

KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2012 kan oversigten over modervirksomheden og de kontrollerede virksomheder vises således:



Bolius Boligejernes Videncenter A/S

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

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

Direktion: Ulrik Heilmann.

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

Realdania By A/S

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

Selskabets aktiviteter udøves gennem partnerskaber – fortrinsvis med kommuner, hvor der stiftes selvstændige selskaber for de enkelte arealudviklingsprojekter. Der er etableret projekter i Fredericia, Køge og Ringkøbing, der er organiserede som enten tilknyttede eller associerede enheder i forhold til Realdania By. Endelig er der etableret et helejlet selskab i forbindelse med Kvæsthusprojektet i København.

Dattervirksomheden Jord ApS forventes afhændet inden for de nærmeste år.

Direktion: Mette Lis Andersen.

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

Realdania Byg A/S

Realdania Byg har to indsatsområder: På den ene side handler det om nybyggeri med fokus på forsøg og udvikling. På den anden side handler det om fremtidig sikring gennem udvikling af særlige, fredede eller bevaringsværdige bygninger under forudsætning af, at der kan etableres et nutidigt anvendelsesformål og en økonomisk bæredygtig drift. Realdania Byg har 40 ejendomme og grunde i sin portefølje.

Realdania Byg ejer via dattervirksomheden Boligejendom ApS en portefølje af igangværende og færdige projektejendomme. Porteføljen er i væsentlig grad afhændet i perioden 2009-2012 og forventes fuldstændigt afhændet inden for de nærmeste år.

Direktion: Peter Cederfeld.

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

FILANTROPI

Sektorregnskab, filantropisk aktivitet og nøgletal:

mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Flagskibsprojekter	-777	-240	-534	-290	-803
Almindelige projekter	-305	-480	-369	-155	-288
Uddelinger i alt	-1.082	-720	-903	-445	-1.091
Resultat af filantropiske investeringer	-16	-81	-3	-93	-37
Driftsudgifter, Realdania	-36	-37	-36	-37	-31
Resultat før skat	-1.134	-838	-942	-575	-1.159
Investeringselement af årets bevillinger	-22	-357	-63	2	-772
Samlede filantropisk aktivitet i året	-1.156	-1.195	-1.005	-573	-1.931

Nøgletal, mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008	5 års Gns.	10 års Gns.
Aktivitet (omfang):							
Flantropi porteføljeværdi (brutto)	18.676	19.179	17.281	16.024	16.240	17.480	12.749
Flantropi porteføljeværdi (netto)	10.432	9.794	9.307	8.691	9.165	9.478	6.648
Skalering:							
Samlet porteføljeværdi brutto/netto	1,79	1,96	1,86	1,84	1,77	1,84	1,92
Porteføljeværdi af uddelinger brutto/netto	2,22	2,50	2,54	2,59	2,52	2,47	2,65
Porteføljeværdi af filantropiske invest. brutto/netto	1,43	1,45	1,28	1,28	1,28	1,35	1,30
Sekretariat:							
Driftsudgifter i forhold til årets bevillinger	0,65%	0,69%	0,75%	1,67%	0,33%	0,65%	0,49%
Projektledelse:							
Projektledelse/projektportefølje (brutto)	0,36%	0,34%	0,36%	0,39%	0,33%	0,36%	0,37%
Bevillingsandel:							
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital	6,9%	6,0%	4,9%	2,8%	9,2%	6,4%	5,9%

Til udviklingen i nøgletallene kan der knyttes følgende kommentarer:

Aktiviteten (omfanget) af de igangværende projekter har været svagt stigende de seneste 5 år med et mindre fald i 2012. Faldet skyldes primært afslutning af 5 større flagskibsprojekter i 2012.

Skaleringen har været stabil de seneste 5 år med en tendens til en større Realdania-andel i 2012.

Effektiviteten i sekretariatet og i projektledelsen er blevet fastholdt i 2012 i forhold til de seneste 5 år.

Bevillingsandelen har i de seneste 5 år generelt været stigende, hvor bevillingsandelen i 2012 udgør 6,9%.

Definitionerne af nøgletallene er beskrevet i koncernregnskabet, note 1 – anvendt regnskabspraksis – i afsnittet "Nøgletalsdefinitioner".

Filantropisk projektportefølje

Ved afslutningen af 2012 havde Realdania i alt 628 igangværende projekter med samlede bevillinger på 10.432 mio. kr. og en samlet projektøkonomi på i alt 18.676 mio. kr.

Flagskibsprojekter	Antal projekter	Realdania bevillinger mio. kr.	Filantropisk projektportefølje mio. kr.
Uddelinger	32	3.384	7.171
Filantropiske investeringer	8	5.422	7.854
Flagskibe i alt	40	8.806	15.025
Almindelige projekter			
Uddelinger	392	1.379	3.404
Filantropiske investeringer	15	247	247
Almindelige projekter i alt	407	1.626	3.651
Enkeltprojekter ¹⁾	181		
Filantropiske projekter i alt	628	10.432	18.676

¹⁾ Enkeltprojekter er projekter, der gennemføres under et "paraplyprojekt", et almindeligt projekt eller et flagskibsprojekt, f.eks. en kampagne, som Realdania selv styrer og har tæt føling med, eller et forskningscenter, som omfatter et antal forskningsprojekter

Filantropisk strategi

Det er målsætningen med den filantropiske strategi at initiere og støtte projekter, der kan sætte dagsordenen og vise vejen frem inden for udviklingen af det byggede miljø.

Realdania satser strategisk på at optimere sin indsats og betydning for det byggede miljø, blandt andet gennem proaktive, større samlende initiativer med fokus på generelle problemstillinger, gennem markante normsættende enkeltprojekter, gennem etablering af formidlingsinstitutioner samt videns- eller forskningscentre og gennem fastlæggelse af strategiske rammer for, hvilke ansøgte projekter, der kan nyde fremme.

Det strategiske grundsyn kommer endvidere til udtryk ved, at Realdania – med virksomhedens samlede kompetencer – deltager tæt i de store markante projekter og initiativer, helt fra undfangelsen af de første ideer til det færdige resultat og den efterfølgende forankring i praksis. Realdania ønsker således i videst muligt omfang at understøtte bevillinger med kompetencemæssig support i forhold til for eksempel projektudvikling, -ledelse, organisering og økonomistyring.

Realdania er således problemløser og forandringsagent i bredere forstand og ikke blot leverandør af penge. Realdania er aktivt opsøgende og idéudviklende, indgår i netværk og søger at skabe resultater gennem andre, deltager i den offentlige debat og er dagsordensættende.

Den filantropiske strategis emneområde favner Byen, Byggeriet og Bygningsarven.

Projekttyper

Realdanias filantropiske projekter opdeles i flagskibsprojekter og almindelige projekter.

Flagskibsprojekter

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

Ved udgangen af 2012 deltager Realdania i 40 flagskibsprojekter, hvoraf hovedparten baserer sig på egentlige partnerskabsaftaler. Realdania er ledelsesmæssigt og fagligt involveret i disse projekter i varierende grad. I de fleste flagskibsprojekter deltager Realdania i den overordnede projektledelse med egne medarbejdere. I andre projekter har Realdania indflydelse ved f.eks. at udpege medlemmer af bestyrelsen for en bygningsfond for det pågældende byggeprojekt eller ved, at projektet forvaltningsmæssigt gennemføres af Realdania Byg eller Realdania By, begge helejede Realdania selskaber.

Almindelige projekter

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

- Byen
- Byggeriet
- Bygningsarven

Filantropiske investeringer

Filantropiske investeringer udspringer af Realdanias formål om at støtte almenyttige og almenvelgørende formål inden for det byggede miljø og bredt fordelt i Danmark – samt i særlige tilfælde i udlandet. De filantropiske investeringer er missionsdrevne investeringer, som har både et filantropisk og et kommercielt formål. Målet er, at investeringen på langt sigt skal give overskud. Filantropiske investeringer opdeles i et uddelings-element og et investerings-element.

Uddelings-elementet udgiftsføres i resultatopgørelsen på bevillingstidspunktet. Samtidig medtages investerings-

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

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

Flagskibsprojekter

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

Flagskibsprojekterne er rubriceret i 4 kategorier: Tema-projekter, Videnprojekter, Demonstrationsprojekter og For-midlingsprojekter, som alle kan ses på www.realdania.dk

Temaprojekter

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

Igangværende:

Det gode Boligliv i almene boligområder (2010-2016)

Kampagne om at udvikle og forny de fysiske rammer for fremtidens boligsociale liv. Indsatsen vil have fokus på den enkelte boligafdelings fælleslokaler og -bygninger, barrierer mellem de almene boligbebyggelser og omkringliggende byområder samt udnyttelse af friarealer mellem boligejendommene.

Fremtidens forstæder (2010-2013)

Kampagne, der skal skabe debat om og visioner for en fremtidig bæredygtig byudvikling i forstæderne. 6 kom-muner – Farum, Albertslund, Glostrup, Nykøbing Falster, Vejle og Aalborg – indgår i projektet.

Fremtidens herregård (2007-2013)

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. 15 herregårde indgår i konkrete realiseringsprojekter.

Fremtidens landbrugsbyggeri (2005-2013)

Kampagne med fokus på placering og udformning af fremtidens landbrugsbygninger. Der er gennemført 3

gårdprojekter i Hjørring, Veksø og Odder. Realiseringen af PigCity i Galten udestår.

Kickstart i forstaden (2012-2016)

Med afsæt i resultater fra Realdania-kampagnen "Fremtidens Forstæder" og arbejdet i "Forstadens Tænketaank", nedsat af Miljøministeriet og Realdania, igangsættes i samarbejde med udvalgte kommuner 4-5 strategiske demonstrationsprojekter, der kan fungere som katalysatorer for en miljømæssig, social og økonomisk bæredygtig byomdannelse i forstæderne.

Kræftens Bekæmpelse, nye rådgivningscentre (2010-2015)

Opførelse af 7 nye rådgivningscentre for kræftframte og deres pårørende. Centrene realiseres med afsæt i modelprogrammet "Kræfttrådgivninger i det 21. århundrede – et overordnet program for rådgivninger i Kræftens Bekæmpelse", som er udviklet i et samarbejde mellem Realdania og Kræftens Bekæmpelse. Projektet gennem-føres i et partnerskab med Kræftens Bekæmpelse.

fortsættes →



Mulighedernes land (2006-2014)

Kampagne med sigte på at udvikle nye strategier og vise nye veje for landsbyer og landdistrikter i Danmarks yderområder. Kampagnen omfatter en række demonstrationsprojekter i partnerskab med kommunerne Lolland, Thisted og Bornholm. Der arbejdes med i alt 16 projekter i de 3 områder.

Stedet Tæller (2011-2016)

Kampagne, der skal være med til at udvikle og udnytte de stedbundne potentialer, der kan bidrage til at styrke livskvaliteten i yderområderne. Kampagnen indeholder 2 initiativer, hvortil der kan søges støtte til konkrete projekter, samt 1 initiativ, hvor der udvælges steder, hvor man kan formidle natur gennem etablering af besøgssteder af høj arkitektonisk kvalitet.

Videnprojekter

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

Igangværende:

Boligøkonomisk Videncenter (2013-2017)

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

Innovationsaktiviteter i byggeriet (2010-2015)

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

Klimaspring (2012-2017)

Kampagne, målrettet producenter, rådgivere og virksomheder i øvrigt, der ønsker at udvikle og markedsføre innovative klimatilpasningsløsninger til det danske og internationale marked. De støttede projekter skal bidrage til løsningen af udfordringen med store mængder regnvand i tætte byområder og dermed skabe større tryk og livskvalitet i byerne. Løsningerne skal samtidig medvirke til at gøre Danmark førende inden for klimatilpasning og derved skabe grøn vækst.

Realdania Forskning

Der er 2 igangværende forskningscentre med relation til det byggede miljø:

- **Center for Indeklima og Sundhed i Boliger (2008-2014)**

Forskningscenter om sammenhænge mellem boligbyggeriets design, konstruktion og materialevalg, indeklima og helbred. Centret er etableret i et partnerskab med Aarhus Universitet, Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, Københavns Universitet og Det Nationale Forskningscenter for Arbejds miljø.

- **Center for Facilities Management (2007-2013)**

Forskningscenter om ejendomsforvaltning og -anvendelse. Centret er etableret i et partnerskab med Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, Roskilde Universitet, Syddansk Universitet, Kunstakademiets Arkitektskole og Copenhagen Business School.

Demonstrationsprojekter

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

Igangværende:

Bryghusprojektet (2006-2016)

Opførelse af bygning og etablering af byrum af exceptionel arkitektonisk kvalitet, der markant styrker kvarteret ved Frederiksholms Kanal og relationen mellem by og havn. Projektet skal fremme udviklingen og aktivering

af havnefronten samt forbindelseslinierne i området. Der skal anlægges en bylegeplads af højeste kvalitet. DAC vil endvidere få domicil i en del af ejendommen, ligesom DAC vil have sine udstillingsfaciliteter her.

fortsættes →



Christiansfeld (2008-2013)

Bevaring og udvikling af den historiske bykerne i Christiansfeld omfattende bygnings- og byrenovering. Projektet gennemføres i partnerskab med Brødremenigheden i Christiansfeld og Kolding Kommune.

Copenhagen Arena (2011-2015)

Opførelse af en arena i København af international standard, som kan rumme nationale og internationale musik-, kultur- og sportsarrangementer og derved være med til at kvalificere og styrke byudviklingen i Ørestad Syd samt den økonomiske udvikling i øvrigt i Danmark. Projektet gennemføres i et partnerskab med Københavns Kommune og med By & Havn som samarbejdspartner.

Dannerhuset (2007-2013)

Restaurering og opdatering af Dannerhuset, der vil bringe det historiske hus og institutionen med dens visioner for fremtiden i fin balance, idet husets særlige fredningsværdier bliver fremhævet og sat i spil, og der skabes harmoni mellem Videncentret (den åbne del) og Krisecentret (den lukkede del). Projektet, der er indviet, gennemføres i et partnerskab med Dannerhuset og i samarbejde med 5 fonde.

Den Blå Planet (2005-2013)

Opførelse af et nyt Danmarks Akvarium ved Kastrup Havn – et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, en spektakulær placering og et udstillingskoncept på internationalt niveau. Projektet gennemføres af en bygningsfond og finansieres af Knud Højgaards Fond, Tårnby Kommune, LR Realkredit, Arbejdernes Landsbank og Realdania.

Europaskole i Carlsberg Byen (2013-2016)

Opførelse af en Europaskole i Carlsberg Byen i København sker for at understøtte økonomisk vækst og udvikling i hovedstadsregionen. Samtidig skabes et demonstrationsprojekt af høj arkitektonisk kvalitet og en bygningsmæssig integrering for nybyggeri i Carlsberg Byen. Dermed understøttes udviklingen af Carlsberg Byen til en tæt, kulturel mangfoldig, levende og internationalt orienteret bydel. Projektet gennemføres i et partnerskab med Københavns Kommune og private fonde.

Fra gade til by – omdannelse af

Thomas B. Thriges Gade i Odense (2010-2018)

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

FredericiaC (2008-2035)

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

Inderhavnen i Århus (Urban Mediaspace Aarhus) (2007-2015)

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

Kokkedal – Klimatilpasning og fremtidens forstad (2011-2015)

Klimatilpasningsprojekt, der endvidere skal udvikle nye typer rekreative og aktive områder i Kokkedal. Projektet gennemføres i et partnerskab med Fredensborg Kommune og i samarbejde med Lokale og Anlægsfonden samt en række lokale almene boligorganisationer.

Kultur- og Bevægelseshus – KU:BE, Flintholm (2009-2015)

Opførelse af en moderne bygning, som arvtager for de traditionelle kultur-, idræts- og medborgerhuse. Huset skal samle bevægelse, sundhed, kunst og kultur under samme tag og dermed skabe rammerne om fremtidens samlings-, bevægelses- og aktivitetssted for alle. Projektet gennemføres i et partnerskab med Frederiksberg Kommune og Lokale og Anlægsfonden.

Kulturhavn Kronborg (2004-2013)

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

Kvæsthusprojektet (2006-2015)

Etablering af et attraktivt byrum på arealerne omkring det nye Skuespilhus bl.a. omfattende Kvæsthuspladsen, Kvæsthusbassinet og Kvæsthuskælderen med et underjordisk p-anlæg. Projektet gennemføres i et partnerskab med Kulturministeriet.

Københavns Nyere Befæstning (2006-2013)

Genoprette, tilgængeliggøre, nyudnytte og formidle Københavns Nyere Befæstning med henblik på at bevare anlægget som en kulturhistorisk helhed for kommende generationer og med et samtidigt fokus på landskabet som rum for rekreation og sundhed for københavnere og turister. Projektet gennemføres i et partnerskab med Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen og i samarbejde med de involverede kommuner.

fortsættes →



Køge Kyst (2008-2035)

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

Mimersgadekvarteret (2004-2013)

Udvikling af kvarteret omkring Mimersgade på Nørrebro i København. Dette sker ved gennemførelse af 3 delprojekter: Superkilen, opgradering af Nørrebrohallen og omdannelse af et tidligere DSB-areal til et rekreativt område. Projektet, der er indviet, gennemføres i et partnerskab med Københavns Kommune.

Musikkens Hus i Nordjylland (2006-2013)

Opførelse af Musikkens Hus ved havnefronten i Aalborg – et vartegn af høj arkitektonisk kvalitet og med en akustik i topklasse. Projektet gennemføres af en bygningsfond finansieret af Aalborg Kommune, Støtteforeningen for Musikkens Hus, LR Realkredit, Arbejdernes Landsbank, Realdania og en lang række fonde.

Odense Kulturstrategi (2005-2014)

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. Projektet gennemføres i et partnerskab med Odense Kommune.

Ribe Domkirkeplads (2008-2013)

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

Ringkøbing K (2010-2040)

Arealudviklingsprojekt, der skal skabe en bæredygtig og nytænkende byudvikling i den sydøstlige udkant af Ringkøbing by gennem et partnerselskab etableret af Ringkøbing Kommune og Realdania By.

Vendsyssel Teater- og Oplevelseshus, Hjørring (2012-2015)

Opførelse af et Teater- og Oplevelseshus, hvor byens kreative miljø og Vendsyssel Teater kan udfolde sig. Teatret får en fleksibel sal, der kan tilpasses det behov, en forestilling har og dermed gør nye typer af kunstneriske oplevelser mulige. Det nye hus skal samtidig være en fornyelse og en dynamo for udviklingen af Hjørring by og til gavn for hele Vendsyssel.

Århus Godsbanegård (2005-2013)

Konvertering af den tidligere godsbanegård til et moderne kulturproduktionscenter som centrum i en ny bydel, placeret som koblingsled mellem Scandinavian Center og Den Gamle By. Projektet, der er indviet, gennemføres i partnerskab med Aarhus Kommune.

Formidlings- og udviklingsprojekter

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

Igangværende:

Dansk Arkitektur Center (DAC) (2013-2015)

DAC er Danmarks nationale center for arkitekt. DAC er en erhvervsdrivende fond, hvis primære formål er at sikre formidling, debat og videndeling med fokus på vilkår og potentialer for byer og byggeri i bredeste forstand. DAC driver bl.a. en række public service aktiviteter i et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) mellem Realdania og den danske stat, repræsenteret ved Kulturministeriet,

Erhvervs- og Vækstministeriet, Miljøministeriet samt Klima- Energi- og Byggeministeriet. Partnerskabet har eksisteret siden 2002.

Renovering 2010 (2005-2013)

Øge udviklingsindsatsen på renoveringsområdet. Projektet gennemføres i et partnerskab med Grundejernes Investeringsfond.

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2012 bevilget 1.104 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer.

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

Flagskibe	Antal nye projekter	Ny- og merbevillinger mio. kr.	Samlet projektsum mio. kr.
Uddelinger	4	477	1.203
Filantropiske investeringer	1	315	450
Flagskibe i alt	5	792	1.653
Almindelige projekter			
Uddelinger	154	277	818
Filantropiske investeringer	4	35	35
Almindelige i alt	158	312	853
Enkeltprojekter¹⁾	136		
I alt tilgang	299	1.104	2.506

¹⁾ Enkeltprojekter er projekter, der gennemføres under et "paraplyprojekt", et almindeligt projekt eller et flagskibsprojekt f.eks. en kampagne, som Realdania selv styrer og har tæt føling med, eller et forskningscenter, som omfatter et antal forskningsprojekter.

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

De nye og offentliggjorte flagskibsprojekter, der er bevilget i 2012, er:

- Europaskole i Carlsberg Byen
- Kickstart i forstaden, en kampagne
- Klimaspring – Innovationsprodukter målrettet klimatilpasning i tætte byområder
- Vendsyssel Teater- og Oplevelseshus i Hjørring

Af nye og offentliggjorte større vedtagne almindelige projekter i 2012 kan nævnes:

- Danmarks Rockmuseum i Roskilde
- Danske BoligArkitekter
- Drøn på skolegården, en kampagne
- Gymnastikhøjskolen i Ollerup
- Store Tårn, Christiansø
- Styling af energiforbruget i én-familiehuse
- Thorup Strand, fiskepakhuis.

Bevillinger til projekter i udlandet udgør 31 mio. kr. og omfatter bl.a. støtte til arkitekturbienaler i Venedig i 2012 og 2014, projekter under EFC samt til Realdanias Bygs projekt i Grønland omfattende ejendoms køb, restaurering og transformation af 3 kolonitidshuse i bygden Ilimanaq, som skal indgå i en større samlet formidling af den grønlandske verdens- og kulturarv.

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2012, henvises til Realdanias hjemmeside www.realdania.dk.

Særlige indsatsområder

Realdania har i 2012 haft særligt fokus på støtte og initiering af projekter inden for følgende fem særlige indsatsområder i relation til det byggede miljø:

- Miljø- og ressourcemæssig bæredygtighed
- Sundhed og social bæredygtighed
- Forstadens udvikling
- Yderområdernes potentialer
- Stationsbyens forvandling

Der er i 2012 i alt bevilget følgende antal projekter inden for de 5 indsatsområder:

Miljø- og ressourcemæssig bæredygtighed

24 projekter omfattede f.eks. "Klimaspring – Innovationsprodukter målrettet tætte byområder" og "Danmark 2050".

Sundhed og social bæredygtighed

70 projekter omfattede f.eks. "Landsbyliv i Vimby" og "Drøn på skolegården, en kampagne".

Forstadens udvikling

55 projekter omfattede f.eks. "Kickstart i forstæderne – strategiske eksempelprojekter på bæredygtig byomdannelse" og 47 realiserings- og udviklingsprojekter under kampagnen "Det gode boligliv".

Yderområdernes potentialer

59 projekter omfattede f.eks. "Thorup Strand, Fiskepakhuis" og "Strynø Skole og Kulturhus".

Stationsbyens forvandling

1 projekt – et forsknings- og udredningsprojekt, "Mindre stationsbyers transformation", der forventes at blive grundlaget for et efterfølgende kampagneprojekt.

Det skal bemærkes, at der i ovennævnte opgørelse er medtaget enkeltprojekter igangsat i 2012 under igangværende kampagner, samt at en hel del af projekterne retter sig mod mere end ét særligt indsatsområde.

Endvidere har Realdanias tre datterselskaber i 2012 gennemført en række aktiviteter med fokus på indsatsområderne.

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

Udvikling i bevillinger

Realdanias samlede bevillinger, fordelt på uddelinger og filantropiske investeringer, har siden 2003 udviklet sig på følgende måde:

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

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Uddelinger	754	669	792	438	510	1.138	1.253	665	475	297
Filantropiske investeringer:										
Uddelingsselement	328	51	111	7	581	207	856	247	165	38
Investeringsselement	22	357	63	-2	772	496	1.298	198	-15	207
Bevillinger	1.104	1.077	966	443	1.863	1.841	3.407	1.110	625	542

Årets afsluttede projekter

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

I 2012 er følgende 5 flagskibsprojekter afsluttet: Kampagnerne "Bedre Byrum", "Bevaringsværdige gårdejendomme", "Det gode hospice" og "Historiske haver" samt "Expo 2012". Der er herudover afsluttet 158 almindelige projekter, hvoraf nogle er relativt store projekter, som har været flere år undervejs. Eksempler herpå er "Copenhagen X", "Helsingør Ferieby", "Lungholm Gods", "Naturvidenskabernes Hus, Bjerringbro", "Spøttrup Borg, Ankomstcenter" og "Vendsyssel Kunstmuseum, tilbygning". Endelig er der afsluttet 81 enkeltprojekter. I alt er der således i 2012 afsluttet 244 projekter.

Ansøgninger og projektinitiering

Ansøgninger

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

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

Der er i 2012 modtaget 605 konkrete ansøgninger, hvilket svarer til antallet i 2011.

Udviklingen i antallet af modtagne ansøgninger er følgende:

2012	2011	2010	2009	2008
605	609	583	520	519

Antallet af ansøgninger og idéforslag i forbindelse med kampagner, der er udmeldt i 2012, samt ansøgninger, kanaliseret til de af Realdania etablerede videncentre og gennemførte vidensprojekter, er opgjort til ca. 470 i 2012. Det drejer sig bl.a. om følgende projekter/initiativer: "Stedet tæller", "Ildsjælekampagnen" samt "Innovationsaktiviteter i byggeriet".

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.v. skønnes til min. 400 i 2012. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at vi på Realdanias hjemmeside lægger op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte os om projektidéer.

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

Færdigbehandlede ansøgninger

Der er i 2012 færdigbehandlet 600 ansøgninger, fordelt med 173 bevillinger, 358 afslag og 69 henlagte sager. Dette giver en bevillingsprocent på 28,8. Bevillingsprocenten i gennemsnit over de seneste 5 år er 29,0.

INVESTERING

Sektorregnskab og nøgletal:

Mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Afkast af investeringsaktiver	3.262	-5.141	3.645	6.578	-13.703
Fremmedfinansiering (repo)	-5	-16	0	0	0
Andet afkast	-2	-1	5	0	-6
Resultat før driftsudgifter	3.255	-5.158	3.650	6.578	-13.709
Driftsudgifter, Realdania	-41	-41	-40	-41	-37
Resultat før skat	3.214	-5.199	3.610	6.537	-13.746

Nøgletal, mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008	5 års Gns.	10 års Gns.
Investeringsportefølje	22.183	19.355	23.361	20.222	14.963	20.017	24.193
Investeringsafkast	17,2%	-21,3%	18,2%	45,5%	-45,6%	-4,1%	5,6%
Investeringsafkast fratrukket driftsudgifter	17,0%	-21,5%	18,0%	45,3%	-45,7%	-4,2%	5,4%
Markedsrisiko på investeringsporteføljen*	25,4%	28,7%	29,2%	37,1%	37,4%	N/A	N/A

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

Til udviklingen i nøgletallene kan der knyttes følgende kommentarer:

Investeringsporteføljen har efter 2008 været forholdsmæssigt stabil med et tyngdepunkt på godt 20 mia, kr. Værdien af porteføljen er påvirket af investeringsafkastet samt likviditetsforbrug til den filantropiske aktivitet, driftsudgifter og skat.

Investeringsafkastet anses for tilfredsstillende set over en

10 årig periode, idet det skal bemærkes at den finansielle uro i 2008 i væsentlig grad har påvirket såvel de enkelte år samt de gennemsnitlige afkast.

Udviklingen i markedsrisikoen anses for tilfredsstillende under hensyntagen til udviklingen i investeringsafkastet.

Definitionerne af nøgletallene er beskrevet i koncernregnskabet, note 1 – anvendt regnskabspraksis – i afsnittet "Nøgletsdefinitioner".

De finansielle markeder

De finansielle markeder var i 2012 påvirket af statsgældsproblematikken i Europa og USA, usikkerhed omkring den globale vækst og mangel på afklaring af de regulatoriske forhold i den finansielle sektor.

I EU har statsgældsproblemerne ført til offentlige besparelser og deraf følgende negativ vækst i en række EU lande og meget svag vækst i de øvrige EU lande. Selv efter at Grækenland i marts måned indgik aftale med sine kreditorer om en nedskrivning af landets gæld, var der fortsat tvivl om de sydeuropæiske landes evne og vilje til at løse deres gældsproblemer og dermed bekymring om Euroens fremtid. Den uro fik renterne i de mest gælds-

plagede lande til at stige kraftigt i løbet af første halvår.

Situationen fik den Europæiske Centralbank (ECB) til at meddele, at man vil gøre, hvad der er nødvendigt for at bevare Euroen. Og senere meddelte ECB, at man vil foretage ubegrænsede opkøb af statsobligationer i lande, som er omfattet af et hjælpeprogram under en af de to EU redningsfonde.

ECB's indgriben bevirkede, at rentespændene mellem de gældsplagede lande og kernelandene blev indsnævret. Fra slutningen af juli til udgangen af 2012 var rentespændet til Tyskland for 10-årige statsrenter faldet fra 6,3% til 3,9% for Spanien, fra 5,3% til 3,2% for Italien og fra 1,0% til 0,8% for Frankrig.

I Tyskland og de øvrige europæiske kernelande faldt renten i løbet af året fra et i forvejen historisk lavt niveau til et endnu lavere niveau. For den 10-årige statsrente i Tyskland og Danmark endte året på henholdsvis 1,3% og 1,1%.

I USA indledte den amerikanske centralbank (FED) et opkøbsprogram af realkreditobligationer på ca. 40 mia. USD om måneden og udvidede senere opkøbsprogrammet med opkøb af statsobligationer for 45 mia. USD om måneden. Efter præsidentvalget lykkedes det at indgå et forlig om skattebetaling, men forhandlinger om offentlige nedskæringer og udvidelse af det amerikanske statsgældsloft blev udskudt til foråret 2013.

Efter flere år med høje vækstrater faldt den kinesiske vækst i løbet af 2012, og der opstod usikkerhed, om landet ville få en hård opbremsning i økonomien. I årets sidste måneder var forventningerne til udviklingen dog igen mere positive.

Indgrebene fra centralbankerne var medvirkende til, at de globale aktier steg med 14%. De finansielle aktier, som blev hårdt ramt i 2011, var den sektor, der globalt klarede sig bedst i 2012 med en stigning på 28%. Det på trods af, at de regulatoriske forhold for finansielle institutioner endnu ikke er fuldt afklarede. De europæiske finansielle aktier, som faldt med 27% i 2011, steg i 2012 med 31%. De danske aktier steg med 27% og de europæiske med 17%. På Emerging Markets steg aktierne med 17%, og i USA steg aktierne med 14%. Beregningerne er i DKK.

Investeringsaktiverne

Realdanias samlede kommercielle investeringsaktiver var pr. 31. december 2012 på 22,2 mia. kr.

Investeringsaktiverne gav i 2012 et samlet afkast på 3,3 mia. kr., svarende til 17,2%.

Allokering og afkast af investeringsaktiverne

Investeringsaktiverne er fordelt på 4 hovedaktivklasser: Renteprodukter, Fast Ejendom, Aktier og Alternative produkter. Alternative produkter omfatter forsikringsprodukter, hedge fonde, råvarer samt blandede aktivklasser.

Som led i den taktiske allokering er der i 2012 foretaget en række porteføljeomlægninger. Der er i 2012 etableret i alt 11

nye porteføljer, mens 7 eksisterende porteføljer er nedlagt. Ved udgangen af 2012 er investeringsaktiverne således placeret i 60 porteføljer, hvilket er 4 porteføljer flere end i 2011.

Ultimo 2012 var der 8 porteføljer med Renteprodukter (2011: 10), 11 Fast Ejendom porteføljer (2011: 10), 37 aktieporteføljer (2011: 33) og 4 porteføljer med Alternative produkter (2011: 3). Af de 37 Aktieporteføljer er 13 børs-noterede aktier (2011: 11), 23 Private Equity porteføljer (2011: 21) samt en portefølje af Danske Bank aktier.

Investeringsstrategi

Investeringsstrategien tager afsæt i det vedtægtsbestemte formål og grundlaget for Realdanias virke.

Filantropien sætter dagsordenen for investeringsvirksomheden. Det er centralt, at filantropi og investeringsvirksomhed nøje afstemmes efter hinanden.

Investeringsstrategien omfatter kun de kommercielle investeringer.

Målsætningen er at maksimere grundlaget for de filantropiske aktiviteter under hensyn til, at Realdania har en lang levetid på 25 år eller mere. De væsentligste udfordringer er at håndtere risikoen for at underperforme på langt sigt og at balancere afkast og risiko på kort og mellemlangt sigt.

Investeringsstrategien angiver mål og rammer for investeringsaktiviteten og indeholder en beskrivelse af den filosofi, der ligger til grund for strategien.

Investeringsstrategien omfatter samtlige mulige investerbare aktiver. Investeringsuniverset bliver udnyttet i takt med, at de investerbare aktiver findes attraktive og administrerbare.

Det forventede investeringsmæssige afkast afhænger i høj grad af, hvor man befinder sig på det samfundsøkonomiske stadie. Realdania tror på en dynamisk taktisk aktivallokering, som giver mulighed for at variere investeringerne under hensyn til den strategiske aktivallokering. Derfor bruger Realdania taktisk allokering til at udnytte de makroøkonomiske vilkår.

Værdi, fordeling og afkast af investeringsaktiverne porteføljer er sammensat således:

Aktivklasser	Beholdningens		Afkast		Afkast		Afkast	
	værdi pr. 31/12 2012	Fordeling	2012	2012	2011	2011	2011	2011
	mio. kr.	%	mio. kr.	%	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Renteprodukter	5.819	26,2	627	10,7	311			4,9
Obligationer Investment Grade	3.808	17,1	222	6,0	303			6,3
Obligationer Non-Investment Grade	2.011	9,1	405	21,7	8			0,5
Fast Ejendom	2.187	9,9	42	2,1	178			11,3
Aktier	13.853	62,4	2.595	23,8	-5.632			-34,3
Børsnoterede Aktier	2.901	13,1	417	14,9	-344			-9,5
Private Equity	1.236	5,5	27	2,4	-52			-4,2
Danske Bank	9.716	43,8	2.151	30,9	-5.236			-44,9
Alternative produkter	324	1,5	-2	-1,0	2			2,2
Investeringer i alt	22.183	100	3.262	17,2	-5.141			-21,3

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

Renteprodukter har givet et afkast på i alt 627 mio. kr. svarende til et afkast på 10,7%. Heraf har obligationer Investment Grade og Non-Investment Grade givet et afkast på henholdsvis 222 mio. kr. og 405 mio. kr., svarende til et afkast på henholdsvis 6,0% og 21,7%.

Fast Ejendom har givet et overskud på 42 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på 2,1%.

Aktier har givet et afkast på i alt 2.595 mio. kr., svarende til 23,8%. Børsnoterede aktier (excl. beholdningen af Danske Bank aktier) har i 2012 givet et afkast på 417 mio. kr., svarende til 14,9%. Private Equity har givet et afkast på 27 mio. kr., svarende til 2,4%. Danske Bank aktien gav i 2012 et afkast på 2.151 mio. kr., svarende til 30,9%.

Alternative produkter gav i 2012 et afkast på -2 mio. kr., svarende til -1,0%.

Udviklingen i investeringsaktiverne 2008 til 2012

Fra primo 2008 til ultimo 2012 er investeringsaktiverne faldet fra 30,4 mia. kr. til 22,2 mia. kr.

Til finansiering af uddelinger, filantropiske investeringer, omkostninger og skat er investeringsaktiverne i perioden blevet reduceret med 6,3 mia. kr. Det samlede kurstab i perioden er på 5,4 mia. kr.

	2012	2011	2010	2009	2008
Samlet afkast mio. kr.	3.262	-5.141	3.645	6.578	-13.703
Investeringsaktiver ultimo, mio. kr.	22.183	19.355	23.361	20.222	14.963
Afkast i %	17,2%	-21,3%	18,2%	45,5%	-45,6%

Udviklingen i allokeringen af investeringsaktiverne 2008-2012

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

Aktivklasser, andel af investeringsaktiver	2012 %	2011 %	2010 %	2009 %	2008 %
Renteprodukter	26,2	33,3	26,0	30,4	41,1
Obligationer Investment Grade	17,1	24,0	20,1	25,0	39,4
Obligationer Non-Investment Grade	9,1	9,3	5,9	5,4	1,7
Fast Ejendom	9,9	8,9	6,7	6,2	9,4
Aktier	62,4	57,1	67,3	63,4	49,5
Børsnoterede Aktier	13,1	16,0	19,1	18,2	15,0
Private Equity	5,5	5,7	5,1	4,1	5,8
Danske Bank	43,8	35,4	43,1	41,1	28,7
Alternative produkter	1,5	0,7	0,0	0,0	0,0
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Som et led i allokeringen er antallet af porteføljer i årene 2008 - 2012 blevet udvidet fra 29 til 60. Der er i perioden oprettet i alt 48 nye porteføljer, mens 17 porteføljer er

nedlagt. Herudover er en række eksisterende porteføljer i perioden enten blevet forøget eller formindsket.

Afkastet i 2008 til 2012 har udviklet sig således:

Aktivklasser	2012 %	2011 %	2010 %	2009 %	2008 %	Gns.* %
Afkast i %	10,7	4,9	7,7	10,6	3,9	7,1
Renteprodukter	10,7	4,9	7,7	10,6	3,9	7,1
Obligationer Investment Grade	6,0	6,3	5,8	6,9	5,5	6,0
Obligationer Non-Investment Grade	21,7	0,5	15,9	50,1	-29,3	9,2
Fast Ejendom	2,1	11,3	6,9	-15,5	-33,5	-4,1
Aktier	23,8	-34,3	24,5	86,0	-65,1	-8,2
Børsnoterede Aktier	14,9	-9,5	26,4	37,9	-37,6	2,8
Private Equity	2,4	-4,2	49,0	-27,8	-51,4	-6,6
Danske Bank	30,9	-44,9	21,2	143,4	-72,4	-11,8
Alternative produkter	-1,0	2,2	-	-	-	-
I alt	17,2	-21,3	18,2	45,5	-45,6	-4,1

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

* Gennemsnit er beregnet som intern rente.

Renteprodukter har haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden 2008-2012 på 7,1%. Det gennemsnitlige årlige afkast af Fast Ejendom har været på -4,1%.

Aktier har i perioden 2008 - 2012 haft et gennemsnitligt årligt afkast på -8,2%.

Ved overdragelsen af RealDanmark A/S til Danske Bank i oktober 2000 modtog Realdania 19,5% af aktiekapitalen i Danske Bank. Andelen er nu på 10,1%.

Danske Bank har i den seneste 5-års periode givet et gennemsnitligt årligt afkast på -11,8%. Aktien har siden år 2000 givet et gennemsnitligt årligt afkast på 29,6%.

Markedsrisiko

Realdania overvåger løbende markedsindikatorer som BNP-vækst, inflation, industriproduktion, lageropbygning, beskæftigelse og arbejdsløshed samt tillidsindikatorer for erhvervslivet, forbrugere, byggesektoren etc. for diverse lande. Herudover overvåges valutakryds, indeks for prising af energi, guld, råvarer, skibsfragt etc., samt volatiliteten på de finansielle markeder i form af indeks som for eksempel VIX, VDAX og MOVE.

Realdania benytter derudover flere modeller til at vurdere investeringsrisikoen. Investeringsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder, og den primære årsag til tab er aktiekursfald, rentestigninger, valutakursændringer og fald i ejendomspriser.

Realdania bruger konceptet Value-at-Risk (VaR) til at kvantificere investeringsaktivernes risiko. Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen. Den samlede markedsrisiko var på 5,6 mia. kr. pr. 31. december 2012 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procents sandsynlighed ikke vil overstige 5,6 mia. kr. VaR er opgjort til 25,4% af investeringsaktiverne. I 2011 blev VaR ligeledes opgjort til 5,6 mia. kr., men da svarende til 28,7% af investeringsaktiverne.

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

VIRKSOMHEDSSTYRING OG KOMMUNIKATION

Sektorregnskab:

Mio. kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Udgifter til repræsentantskab	-4	-3	-3	-3	-3
Valgaktiviteter m.v.	-6	-4	-5	-4	-4
Resultat før driftsudgifter	-10	-7	-8	-7	-7
Driftsudgifter, Realdania	-28	-26	-24	-25	-20
Resultat før skat	-38	-33	-32	-32	-27

Til udviklingen i driftsudgifter kan der knyttes følgende kommentarer:

Driverne er en vækst i kommunikationen, fordi vi arbejder med åbenhed og transparens. Kendskabet til Realdania er steget, omdømmet i den brede befolkning er styrket og

kendskabet til Realdanias mission og virke øget. Der er også en vækst i aktiviteterne i foreningsdemokratiet med en stigende deltagelse i valgmøderne. Det samlede niveau anses for passende til en forening med den foreningsstruktur, Realdania har.

Virksomhedsstyring

Den 1. januar 2012 blev Realdania omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder og er således underlagt Erhvervsstyrelsen som tilsynsmyndighed. Det betyder, at Realdania skal aflægge årsrapport efter årsregnskabsloven i stedet for efter lov om finansiel virksomhed. Realdania har valgt at aflægge koncernregnskab og årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder IFRS (International Financial Reporting Standards).

Realdanias virksomhedsstyring er opbygget på en sådan måde, at der opnås effektivitet og sikkerhed i styringen af virksomhedens aktiviteter, og at lovgivningens krav iagttages.

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

Virksomhedsstyringen afspejler de vedtægtsmæssige bestemmelser. Ledelsesstrukturen er tostrengt og består af en bestyrelse og en direktion. Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse, mens direktionen varetager den daglige ledelse. Repræsentantskabet vælger bestyrelsen. Bestyrelsen ansætter direktionen. Intet medlem af direktionen er samtidig medlem af bestyrelsen.

Som led i virksomhedsstyringen 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 komiteen for god selskabsledelses seneste anbefalinger for god selskabsledelse, jfr. www.realdania.dk. De væsentligste undtagelser vedrører Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati.

Ud over tilslutningen til FNs Global Compact principper for sociale investeringer, som en såkaldt Civil Society Organization, har Realdania gennem medlemskabet af European Foundation Centre (EFC) tilsluttet sig deres principper for god fondspraksis, jfr. www.efc.be. Realdania har også tilsluttet sig principperne for god fondspraksis, udarbejdet af Danske fonde & fondspraksis, jfr. www.danskefonde.info.

Medlemmer

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

Der var i alt 160.440 medlemmer pr. 31. december 2012, fordelt med 153.596 personlige medlemmer og 6.844 virksomhedsmedlemmer.

I 2012 kunne der igen konstateres en stor interesse for valg møderne. Medlemmerne valgte 24 medlemmer til repræsentantskabet. Det skete ved valg i 1 fagligt og 3 geografiske valggrupper. 13 medlemmer blev genvalgt og 11 blev nyvalgt: 7 blev valgt i Valggruppen for Almene Boliger efter fredsvalg, 5 blev valgt på Fyn og Øerne (Valgruppe 3) efter valghandling, 6 blev valgt i Herning, Ringkøbing, Viborg og omegn (Valgruppe 7) efter fredsvalg, og 6 blev valgt i Midtjylland og Bornholm (Valgruppe 10) efter fredsvalg.

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed.

Medlemmerne vælger repræsentantskabet, som består af 109 medlemmer. Det sker via valg i 10 geografiske valggrupper og 6 faglige valggrupper. Valgperioden er 4 år. Kandidater, der er fyldt eller fylder 66 år i valgåret, kan ikke opstille.

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

Oversigt over repræsentantskabets medlemmer gældende fra 1. januar 2013 fremgår af www.realdania.dk.

Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af Realdania.

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

Repræsentantskabet vælger af sin midte 8 bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere 3 medlemmer, der skal besidde særlig sagkundskab inden for investering, det byggede miljø eller andre områder, der skønnes at komme Realdania til gode. Disse medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er 4 år, og medlemmer, der er fyldt eller fylder 66 år i valgåret, kan ikke opstille.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2012 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Adm. direktør Carsten With Thygesen, Viborg, og direktør Jørgen Zartow, Herning – begge for en 4-årig periode. Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Jesper Nygård som formand og Carsten With Thygesen som næstformand.

Der blev i 2012 afholdt 9 bestyrelsesmøder inkl. et seminar.

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

Bestyrelsen træder i session samlet som revisionskomite i forbindelse med behandling og godkendelse af årsrapporten, hvor også den valgte revision deltager. Herudover har bestyrelsen i 2012 besluttet at nedsætte en nomineringskomite, der består af bestyrelsens formandskab og 2 bestyrelsesmedlemmer. Nomineringskomiteens opgaver er forberedende opgaver for ledelsesorganerne bestyrelse og direktion, og disse forberedende opgaver i nomineringskomiteen matcher anbefalingerne for børsnoterede virksomheder. Nomineringskomiteen mødes typisk 2 gange årligt, og der ydes ikke honorar for arbejdet i nomineringskomiteen.

Direktion

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

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

Ledelsesaflønning

Bestyrelsesmedlemmerne honoreres med et fast honorar på 300.000 kr. årligt. Næstformanden honoreres med kr. 525.000 årligt, og formanden honoreres med 900.000 kr. Der er ingen medlemmer af bestyrelsen, der modtager variabelt honorar. Den samlede årlige udgift til bestyrelseshonorarer androg 4,1 mio. kr. i 2012.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn og pension. Individuelle honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af koncernregnskabet note 6 samt på www.realdania.dk.

Debataktiviteter

Formidling, netværk og debat er hjørnesteenene i Realdania Debats aktiviteter. Her mødes medlemmer med særlig interesse for det byggede miljø for at udveksle idéer og diskutere aktuelle temaer med kolleger. Det kan være bæredygtig byudvikling, energirenovering, domicilbyggeri eller planlægning af det åbne land. Aktiviteterne er organiseret i seks debatfora med fokus på forskellige sektorer inden for det byggede miljø: Almene Boliger, Byudvikling, Ejerboliger, Erhvervsejendomme, Landbrugsbygninger og Privat Boligudlejning.

Realdania Debat formidler desuden aktuelle emner og rapporterer fra debatmøderne på hjemmesiden www.realdaniadebat.dk. Her kan såvel de 1.100 medlemmer som andre interesserede få del i ny, relevant viden om det byggede miljø.

Realdania Debat fokuserede i 2012 på Danmarks grønne fremtid og lancerede scenarierapporten "2050 – der bli'r et yndigt land". Rapporten, der også vandt Danish Design Award 2012, er siden blevet citeret flittigt i medierne og brugt som udgangspunkt for debatter på konferencer og debatmøder i offentlige og private virksomheder. Rapporten er udgivet i en dansk og en engelsk version.

Kommunikation

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

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

I 2012 blev der produceret:

- 182 pressemeddelelser
- Årsrapport 2011
- Årsmagasin 2012
- Realdania Magazine
- Har du set.... på tur med Realdania i Thy, Midt- og Vestjylland
- Har du set.... på tur med Realdania på Fyn og i det sydfynske øhav
- Har du set.... på tur med Realdania i Midt- og Vestsjælland og Bornholm

samt forskellige andre trykte publikationer. Realdania lancerede endvidere en række dedikerede projekthjemmesider, producerede videoindslag og deltog i den offentlige debat gennem deltagelse i radio- og tv-programmer, interview og debatindlæg i trykte medier samt møde- og konferenceoplæg.

Generelt er Realdanias mediedækning meget høj. Hovedvægten ligger på omtaler af filantropiske aktiviteter. Sammenlignet med 2011 var mediedækningen i 2012 voksende.

Trafikken på Realdanias hjemmeside har været stigende i 2012 sammenlignet med 2011.

I øvrigt henvises til www.realdania.dk.

RISICI

Realdania er eksponeret over for følgende hovedtyper af risici:

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

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

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

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

En væsentlig operationel risiko vedrører risikoen for tab som følge af fejl og svig ved effektivering af betalinger og dokumenthåndtering m.v. samt risikoen for tab som følge af fejl i projektstyringen.

En væsentlig politisk risiko er lovindgreb, der påvirker Realdanias virke- og aktivitetsfelt.

Regnskabsaflæggelse

Det er bestyrelsens opgave at påse, at direktionen har etableret effektive procedurer til identifikation, overvågning og rapportering af risici og betryggende interne kontrolprocedurer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Ledelsen foretager regelmæssig vurdering og tilpasning af de interne kontrol- og risikostyringssystemer, herunder en vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen med henblik på at sikre, at regnskabsaflæggelsen sker med høj kvalitet. Ledelsen har særligt fokus på de regnskabsposter, hvor skøn og vurderinger kan have væsentlig indflydelse på værdien af aktiver og forpligtelser. Disse regnskabsposter er nærmere beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste elementer i regnskabsaflæggelsesprocessen er, ud over at sikre passende kvalifikationer i bemandingen af økonomifunktionen, at procedurerne for regnskabsaflæggelsen er betryggende og hensigtsmæssige, herunder løbende at overvåge overholdelse af relevant lovgivning m.v. Processen tilrettelægges gennem året ved hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse, der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner på fuldstændig vis registreres i Realdanias bogholderi. Kontrollerne er etableret med det formål at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl og uregelmæssigheder i rapporteringen, men er ingen garanti mod fejl.

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

På bestyrelsesmøder behandles udkast til koncernregnskab og årsrapport med henblik på endelig behandling og godkendelse. På disse møder drøftes bl.a. følgende emner, jfr. anbefalingerne for god selskabsledelse:

- Regnskabspraksis på de væsentligste områder
- Væsentlige regnskabsmæssige skøn
- Transaktioner med nærtstående parter
- Usikkerhed og risici

SAMFUNDSANSVAR

Det er en drivkraft for Realdania at engagere sig i samfundet. Vi ønsker at handle ansvarligt og etisk korrekt i vores handlinger og projekter. Realdania vil gennem en håndtering af sit samfundsansvar sikre, at der skabes værdi for almenvellet gennem en til stadighed mere strategisk og fokuseret filantropisk indsats.

Realdania har tilsluttet sig FN's Global Compact som Civil Society Organization i kategorien "fonde" og har tilsluttet sig de særlige principper for sociale investeringer (PSI). Principperne for sociale investeringer drejer sig om, at den filantropiske indsats skal være målrettet, ansvarsbevidst, respektfuld og etisk.

Realdania vil inden for rammerne af Global Compact arbejde for:

- at implementere principperne for sociale investeringer i Realdanias virke,
- at arbejde for princippernes fremme i danske og internationale filantropiske netværk.

Realdania vil gennem dette arbejde kvalificere sin filantropiske indsats, og vil gennem sit virke bidrage til social og miljømæssig ansvarlighed og til at udbrede kendskabet til dette. For yderligere oplysninger se www.realdania.dk.

Realdania har i 2012 indarbejdet PSI principperne i den filantropiske strategi med særlig fokus på: at styrke sammenhængen mellem strategi, mål og støttekriterier, at sikre, at alle interessenter internt og eksternt i højere grad forstår Realdanias mission og filantropiske strategi, at styrke evaluering og læring samt fortsat at handle respektfuldt og etisk korrekt.

Realdania vil i 2013 skabe fokus på Global Compact blandt danske og internationale filantropiske fonde og foreninger og fremme PSI principperne. Det vil ske gennem det nationale fondsnetværk, gennem European Foundation Centres konference i København, og gennem et samarbejde med Global Compact om at skabe en ny platform for filantropiske fonde og foreninger inden for rammen af Global Compact. For yderligere oplysninger henvises til FN's hjemmeside:

http://www.unglobalcompact.org/docs/issues_doc/development/PSI.pdf

Definition for Sociale investeringer (PSI)

Målrettet

Målrettede sociale investeringer er baseret på et begrænset antal prioriteter. Investor er rimelig sikker på, at investeringen vil gøre en positiv forskel i samfundet og ikke vil modarbejde eller duplikere andres indsatser.

Ansvarsbevidst

Ansvarsbevidste sociale investeringer tager højde for de tiltænkte såvel som de utiltænkte resultater af investeringen. Investeringerne foretages transparent og ledsages af evaluering.

Respektfuld

Respektfulde sociale investeringer viser behørig hensyntagen til lokale skikke, traditioner og religioner. Ligesom andre relevante individer og gruppers prioriteringer respekteres.

Etisk

Etiske sociale investeringer foretages velovervejet og anvender udelukkende legitime og konstruktive midler til at opnå de tilsigtede mål. Ligesom investeringerne foretages i fuld overensstemmelse med gældende love og anerkendte internationale standarder.



KONCERN- REGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2012

RESULTATOPGØRELSE

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
3 Finansielle indtægter	572,8	312,0
4 Renteudgifter, gebyrer m.v.	-26,7	-30,4
5 Kursreguleringer	2.697,2	-5.546,2
Resultat af finansielle poster	3.243,3	-5.264,6
Andre driftsindtægter	210,8	256,8
6 Udgifter til personale og administration	-208,7	-188,1
8 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-8,4	-12,3
Andre driftsudgifter	-113,7	-202,6
11 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-1,8	44,0
Resultat før uddelinger og skat	3.121,5	-5.366,8
17 Uddelinger	-1.081,9	-720,3
Resultat før skat	2.039,6	-6.087,1
7 Skat	-213,2	236,4
Årets resultat	1.826,4	-5.850,7
Årets resultat fordeles således:		
Realdanias andel	1.829,1	-5.833,6
Minoritetsinteressers andel	-2,7	-17,1
I alt fordelt	1.826,4	-5.850,7
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
Årets resultat	1.826,4	-5.850,5
Anden totalindkomst		
Værdiregulering af domicilejendom	-3,5	3,5
Skat af anden totalindkomst	0,0	0,0
Anden totalindkomst i alt	-3,5	3,5
Totalindkomst i alt	1.822,9	-5.847,2
Årets totalindkomst fordeles således:		
Realdanias andel	1.825,6	-5.830,1
Minoritetsinteressers andel	-2,7	-17,1
I alt fordelt	1.822,9	-5.847,2

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.	1. januar 2011 mio. kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
8 Driftsmateriel og inventar m.v.	39,8	37,8	40,4
9 Domicilejendom	312,8	313,6	300,9
10 Investeringsejendomme	1.144,2	1.075,4	938,7
Materielle aktiver i alt	1.496,8	1.426,8	1.280,0
Andre langfristede aktiver			
11 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.623,0	1.155,4	1.102,4
Andre kapitalandele	7,5	7,5	0,0
12 Udskudt skat	23,4	167,5	24,8
Andre langfristede aktiver i alt	1.653,9	1.330,4	1.127,2
Langfristede aktiver i alt	3.150,7	2.757,2	2.407,2
Kortfristede aktiver			
13 Projektejendomme	516,4	527,3	570,7
14 Andre kortfristede aktiver	263,6	230,0	564,5
15 Værdipapirer	20.598,0	18.031,8	22.359,7
16 Tilgodehavender hos kreditinstitutter	350,5	821,9	539,9
Kortfristede aktiver i alt	21.728,5	19.611,0	24.034,8
AKTIVER I ALT	24.879,2	22.368,2	26.442,0
PASSIVER			
Egenkapital			
Bunden kapital	5.245,0	10.491,0	10.491,0
Andre reserver	11.571,3	4.496,2	10.329,8
Opskrivningshenlæggelse domicilejendom	0,0	3,5	0,0
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	16.816,3	14.990,7	20.820,8
Minoritetsinteresser	110,2	112,0	117,4
Egenkapital i alt	16.926,5	15.102,7	20.938,2
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
17 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	4.916,8	4.751,8	5.271,6
Langfristede forpligtelser i alt	4.916,8	4.751,8	5.271,6
Kortfristede forpligtelser			
18 Gæld til kreditinstitutter	2.813,4	2.076,4	0,0
19 Aktuel skattegæld	28,9	8,8	27,1
20 Andre kortfristede forpligtelser	193,6	428,5	205,1
Kortfristede forpligtelser i alt	3.035,9	2.513,7	232,2
Forpligtelser i alt	7.952,7	7.265,5	5.503,8
PASSIVER I ALT	24.879,2	22.368,2	26.442,0

EGENKAPITALOPGØRELSE

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Opskrivnings- henlæggelse domicil- ejendom	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital 1. januar 2011	10.491,0	10.329,8	0,0	20.820,8	117,4	20.938,2
Totalindkomst i 2011						
Årets resultat	0,0	-5.833,6	0,0	-5.833,6	-17,1	-5.850,7
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	0,0	3,5	3,5	0,0	3,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	3,5	3,5	0,0	3,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	-5.833,6	3,5	-5.830,1	-17,1	-5.847,2
Transaktioner vedr. tredjemand						
Kapitaltilførsel					11,7	11,7
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	11,7	11,7
Egenkapital 31. december 2011	10.491,0	4.496,2	3,5	14.990,7	112,0	15.102,7
Reduktion bunden kapital ovf. andre reserver						
	-5.246,0	5.246,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalindkomst i 2012						
Årets resultat	0,0	1.829,1	0,0	1.829,1	-2,7	1.826,4
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	0,0	-3,5	-3,5	0,0	-3,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	-3,5	-3,5	0,0	-3,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.829,1	-3,5	1.825,6	-2,7	1.822,9
Transaktioner vedr. tredjemand						
Kapitaltilførsel					0,9	0,9
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9
Egenkapital 31. december 2012	5.245,0	11.571,3	0,0	16.816,3	110,2	16.926,5

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
Modtagne finansielle indtægter	588,3	285,8
Udbetalte finansielle udgifter	-24,4	-29,1
Køb og salg af værdipapirer	-655,3	-1.072,4
Udbetalinger til personale og administration	-199,6	-186,7
Nettobetaling til øvrig drift	113,7	516,8
Udbetalte uddelinger	-916,9	-1.234,0
Betalt/modtaget skat	-51,3	66,2
Pengestrømme fra primære aktiviteter	-1.145,5	-1.653,4
Køb af investeringsejendomme	-76,4	-149,2
Salg af investeringsejendomme	6,6	1,8
Køb af øvrige materielle aktiver	-10,5	-9,8
Salg af øvrige materielle aktiver	1,0	0,8
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	15,9	15,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-63,4	-140,5
Afdrag på langfristet gæld	0,0	0,0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	737,5	2.075,9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	737,5	2.075,9
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-471,4	282,0
Likvider primo	821,9	539,9
Likvider ultimo	350,5	821,9

OVERSIGT OVER NOTER

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	43
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	52
3	Finansielle indtægter	54
4	Finansielle udgifter	54
5	Kursreguleringer	54
6	Udgifter til personale og administration	55
7	Skat	57
8	Driftsmateriel og inventar m.v.	58
9	Domicilejendom	58
10	Investeringsejendomme	59
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	60
12	Udskudt skat	61
13	Projektejendomme	61
14	Andre kortfristede aktiver	61
15	Værdipapirer	62
16	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	62
17	Uddelinger	62
18	Gæld til kreditinstitutter	63
19	Aktuel skattegæld	63
20	Andre kortfristede forpligtelser	63
21	Finansielle risici og finansielle instrumenter	64
22	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	70
23	Nærtstående parter	70
24	Efterfølgende begivenheder	70
25	Ny regnskabsregulering	71
26	Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis	72

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 omfatter både koncernregnskab for Realdania og dets tilknyttede virksomheder (koncernen) samt separat årsregnskab for modervirksomheden.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden er udarbejdet i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU, og IFRS bekendtgørelsen, udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards, udstedt af IASB.

Regnskabsåret 2012 er første år, hvor Realdania aflægger koncernregnskab og årsregnskab for modervirksomheden i overensstemmelse med IFRS, hvor såvel koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden tidligere blev aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (regnskabsbekendtgørelsen) inkl. de af Finanstilsynet godkendte tilpasninger, der fulgte af Realdanias særlige forhold.

Bestyrelse og direktion har den 7. marts 2013 behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 25. april 2013.

IFRS 1, Førstegangsansendelse af IFRS, er anvendt ved aflæggelse af koncernregnskabet og årsregnskabet efter IFRS. I overensstemmelse med denne standard er der opgjort en IFRS åbningsbalance pr. 1. januar 2011, der ligesom regnskabsstallene for 2012 og sammenligningstal for 2011 er udarbejdet i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC/SIC), der er gældende pr. balancedagen i overgangsåret, dvs. pr. 31. december 2012.

Overgangen til IFRS har ikke medført ændringer i de hidtidige indregnede beløb i åbningsbalancen pr. 1. januar 2011, totalindkomsten for 2011 samt balancen pr. 31. december 2011.

Koncernen har med henblik på en mere korrekt præsentation ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af projektreguleringer på bevillinger relateret til investerings ejendomme. Der henvises til koncernregnskabets note 26.

Udover ovennævnte ændringer i anvendt regnskabspraksis er der foretaget ændringer i opstillingen af årsregnskabet samt navne, indhold og klassifikation af de enkelte regnskabsposter som følge af overgangen til IFRS. De væsentligste ændringer er:

- *Noteoplysninger:* Noteoplysningskravene efter IFRS er forøget ved regnskabsaflæggelse efter IFRS sammenlignet med regnskabsaflæggelse efter regnskabsbekendtgørelsen.
- *Oplysninger om finansielle instrumenter:* IFRS kræver mere detaljerede oplysninger om finansielle instrumenter, herunder kreditrisici, likviditetsrisici, markedsrisici og kapitalstyring.

Der henvises til koncernregnskabets note 26 og årsregnskabets note 24 for yderligere beskrivelse af de regnskabsmæssige konsekvenser ved førstegangsafleggelsen af koncernregnskab og årsregnskab for modervirksomheden i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC/SIC), der er gældende pr. balancedagen i overgangsåret, dvs. pr. 31. december 2012.

Grundlag for udarbejdelse

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden er udarbejdet i henhold til det historiske kostprincip med de undtagelser, at der foretages opskrivninger af domicilejendomme over anden totalindkomst og værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle aktiver, som indgår i handelsbeholdning samt finansielle aktiver og forpligtelser (herunder afledte finansielle instrumenter) til dagsværdi over resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden præsenteres i mio. DKK, med mindre andet er angivet.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Realdania (modervirksomheden) og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som Realdania har kontrol over. Kontrol opnås ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde rent faktisk udøver kontrol.

Virksomheder, hvori koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende kontrol betragtes som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse opnås typisk ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mellem 20% og 50% af stemmerettighederne.

Ved vurdering af, om Realdania har kontrol eller betydelig indflydelse tages højde for potentielle stemmerettigheder, der på balancedagen kan udnyttes.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af moder-virksomhedens og dens tilknyttede virksomheders regnskaber, opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. Regnskaberne for de tilknyttede virksomheder, der aflægges regnskaber efter anden lovgivning, tilpasses til den af koncernen anvendte regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt fortjeneste og tab ved samhandel mellem koncernvirksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang der ikke er sket værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår som en del af koncernens resultat henholdsvis egenkapital, men vises særskilt.

Nyerhvervede eller afhændede tilknyttede virksomheder indregnes i koncernregnskabet med resultaterne for perioden efter kontrollen opnås, henholdsvis afgives. Resultater i afhændede tilknyttede virksomheder og resultatet af ophørte aktiviteter medregnes under ophørte og frasolgte virksomheder i resultatopgørelsen.

En oversigt over konsoliderede virksomheder fremgår af ansnittet "Oversigt over konsoliderede virksomheder".

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede og nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages.

Solgte og afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis salgs- og afviklingstidspunktet. Salgstidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jfr. nedenfor.

Ved køb af virksomheder, hvor Realdania opnår kontrol over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Eventuelle omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalinteresser for den erhvervede virksomhed og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i årets resultat på overtagelsestidspunktet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, såfremt der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterer på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt. Herefter reguleres goodwill ikke.

Ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes i årets resultat.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol og betydelig indflydelse, opgøres som forskellen mellem på den ene side dagsværdien af salgsprovenuets eller afviklingssummen og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele, og på den anden side den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste eller tab indregnes i årets resultat.

Resultatet i afhændede tilknyttede virksomheder og resultatet af ophørte aktiviteter modregnes under ophørte og frasolgte aktiviteter i resultatopgørelsen.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdi af ejerandelen eller til deres forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser. I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel.

Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders egenkapital opføres som en særskilt post under egenkapitalen. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat opføres i tilknytning til resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomisk miljø, hvori den enkelte rapporterende enhed opererer.

Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta, er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs.

Balanceposter i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs. Omregningsforskelle, der opstår i forbindelse hermed, indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Præsentationsvalutaen i årsrapporten er DKK.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter med positive dagsværdier indgår i balanceposten "andre kortfristede aktiver", og afledte finansielle instrumenter med negative dagsværdier indgår i balanceposten "andre kortfristede passiver".

Modregning af positive og negative værdier af afledte finansielle instrumenter foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Dagsværdisikring

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, for så vidt angår den del, der er sikret. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået fast aftale (firm commitment), bortset fra valutakurssikring, behandles som dagsværdisikring.

Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatopgørelsen. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring, indregnet i anden totalindkomst, reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatopgørelsen.

Forventes de sikrede pengestrømme ikke længere at blive realiseret, reklassificeres den akkumulerede værdiændring til resultatopgørelsen straks.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

Andre afledte finansielle instrumenter

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter obligationsrenter, renter af indestående i kreditinstitutter og rentegodtgørelse af betalt acontoskat m.v., udbytter af aktier, udlodninger fra Private Equity- og ejendomsfonde og lignende indtægter.

Som renteindtægter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

Udbytter og udlodninger indregnes på transaktionstidspunktet.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter omfatter renteudgifter til kreditinstitutter samt rentefradrag af acontoskat og gebyrer m.v. i forbindelse med erhvervelse og administration af værdipapirbeholdning, herunder forvaltningsomkostninger vedrørende aktie- og obligationsporteføljer.

Kursreguleringer

Kursreguleringer omfatter realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer, herunder også gevinster og tab på finansielle instrumenter, værdireguleringer af investeringsejendomme, valutakursreguleringer samt honorarer til Asset Managers i Private Equity- og ejendomsfonde.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter i koncernregnskabet indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til Realdanias hovedaktivitet, herunder nettoomsætning i tilknyttede virksomheder, indtægter fra salg og rådgivning, udlejning af investeringsejendomme samt indtægter fra salg af projektejendomme og drift af konference- og restaurationsvirksomhed.

Endvidere indeholder posten fortjeneste ved afhændelse af materielle aktiver

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter lønninger, vederlag, bidragsbaserede pensionsordninger og øvrige sociale omkostninger m.v. til personale og ledelse samt administrationsudgifter, herunder husleje af lejede lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger på materielle aktiver

Af- og nedskrivninger omfatter årets foretagne af- og nedskrivninger på indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og software samt andet inventar.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af intern avance/tab.

Udbytte af aktier m.v. i associerede virksomheder modregnes i værdien af kapitalandele i associerede virksomheder.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter i koncernregnskabet indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til Realdanias aktiviteter, herunder vareforbrug og andre omkostninger vedr. nettoomsætning i tilknyttede virksomheder samt ejendomsomkostninger vedr. investeringsejendomme.

Endvidere indeholder posten tab ved afhændelse af materielle aktiver

Uddelinger

Uddelinger omkostningsføres i resultatopgørelsen i det år, hvor Realdania påtager sig forpligtelsen over for tredje-mand (den begunstigede).

IFRS regulerer ikke uddelinger direkte i regelsættet, og Realdania har derfor fastholdt sin mangeårige regnskabspraksis med omkostningsførsel af uddelinger, som ledelsen under hensyntagen til Realdanias vedtægtsmæssige formål anses for mest retvisende. Realdania har rettet henvendelse til International Accounting Standards Board (IASB) med henblik på at få den valgte regnskabspraksis bekræftet.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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 under anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster, indregnet under anden totalindkomst eller posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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

Balancen

Materielle aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes i forbindelse med udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet, hvis der er forhold, der indikerer, at den regnskabsmæssige værdi af et aktiv muligvis overstiger forventede fremtidige indtægter fra aktivet (genindvindingsværdi).

Såfremt det herefter vurderes, at fremtidige forventede nettoindtægter fra aktivet er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til den højeste værdi af dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og klassificeres sammen med de tilhørende afskrivninger.

Driftsmateriel og inventar m.v.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til erhvervelsen af de relevante aktiver indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstider, der udgør:

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kunstgenstande måles til den laveste værdi af kostprisen og skønnet markedsværdi. Der afskrives ikke på kunstgenstande, da disse ikke vurderes at undergå økonomisk slitage.

Gevinster og tab på frasolgte og udrangerede aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprovenuet med den regnskabsmæssige værdi. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger opdeles i domicilejendomme og investeringsejendomme. Det er alene underkoncernen Realdania Byg A/S, der er i besiddelse af domicil- og investeringsejendomme. Realdania Byg A/S' domicilejendom består af domicilet på Jarmers Plads i København.

Domicilejendomme

Domicilejendomme er ejendomme, som i væsentligt omfang anvendes i koncernens egen drift.

Domicilejendomme måles i balancen til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på omvurderingsdagen med fradrag af efterfølgende akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages løbende omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Vurderinger til brug for fastsættelse af dagsværdien foretages af koncernens egne vurderingsmænd. Værdiansættelserne understøttes af eksterne mæglervurderinger minimum hvert 3. år.

Metoden for opgørelse af dagsværdien er, at der opgøres markedsbestemte lejeindtægter og typiske driftsudgifter for det kommende år. Det således opgjorte driftsresultat divideres med ejendommenes procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommens karakteristika, svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Stigninger i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under anden totalindkomst.

Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af det samme aktiv, fratrækkes under anden totalindkomst, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi, når det er sandsynligt, at de afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele for koncernen, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen og beregnes systematisk over aktivets forventede brugstid. Afskrivninger beregnes af domicilejendommens omvurderede værdi med fradrag af den scrapværdi, som domicilejendomme forventes at kunne indbringe ved udgangen af brugstiden. Der afskrives ikke på grunden. Domicilejendomme afskrives lineært over den forventede brugstid og afskrivningsperioden udgør 50 år. Domicilejendommens scrapværdi og brugstid gennemgås ved hver balancedag og reguleres om nødvendigt.

Investeringsejendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast samt værdireguleringer, og ejendommen ikke benyttes af koncernen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som værdiregulering af investeringsejendomme under kursreguleringer i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Dagsværdien er baseret på markedspriser reguleret for eventuelle forskelle i det pågældende aktivs art, beliggenhed eller vedligeholdelsesstand. Såfremt disse oplysninger ikke er tilgængelige, anvendes alternative værdiansættelsesmetoder som f.eks. forventninger til tilbagediskonterede pengestrømme og de seneste priser på mindre aktive markeder.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af koncernens egne vurderingsmænd ejendom for ejendom. Værdiansættelserne understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes i regnskabsposten værdiregulering af investeringsejendomme under kursreguleringer.

Investeringsejendomme under opførelse

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

Der foretages løbende vurdering af ejendommens værdiansættelse i opførelsesfasen, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i koncernregnskabet efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier ved erhvervelsen, herunder goodwill. Kapitalandele i associerede virksomheder testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele omfatter investeringer erhvervet med henblik på strategisk medejerskab. Ledelsen fastsætter klassificeringen af sine investeringer ved første indregning og revurderer denne ved udgangen af hver regnskabsperiode. Andre kapitalandele måles til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivninger tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, hvis aktivet ikke havde været nedskrevet.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter, som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Grunde måles ved første indregning til kostpris med tillæg af afholdte omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse som grundlag for et kommende projekt og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Færdige ejendomsprojekter måles ved første indregning til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Såfremt den forventede salgpris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

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

Andre kortfristede aktiver

Andre kortfristede aktiver består af afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi, varebeholdninger, tilgodehavender og forudbetalte udgifter m.v.

Varebeholdninger måles til kostpris opgjort efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere. Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender indregnes første gang til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes en skønsmæssig reservation til forventede uerholdelige beløb, når der er en klar indikation af, at aktivet er værdiforringet. Den indregnede reservation måles som forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme.

Forudbetalte udgifter omfatter betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen.

Klassificeringen afhænger af det formål, som investeringerne er erhvervet med henblik på.

Ledelsen fastsætter klassificeringen af sine investeringer ved første indregning og revurderer denne ved udgangen af hver regnskabsperiode.

Finansielle aktiver til dagsværdi, der værdireguleres via resultatopgørelsen

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, omfatter aktiver, der indgår i en handelsportefølje, og finansielle aktiver designet til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Finansielle aktiver klassificeres som finansielle aktiver, der indgår i en handelsportefølje ved første indregning, hvis aktivet primært blev anskaffet med henblik på salg på kort sigt, eller hvis det udgør en del af en portefølje af finansielle aktiver, hvor der er bevis for kortsigtet realisation af gevinster.

Indregning af finansielle aktiver ophører, når retten til at modtage pengestrømme fra det finansielle aktiv udløber eller overdrages, og koncernen i al væsentlighed har overført ejendomsretten. Finansielle aktiver indregnes eller ophører med at indregnes på handelsdagen – den dag, hvor koncernen forpligter sig til at købe eller sælge aktivet.

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

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

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

For investeringer i Private Equity-fonde og ejendomsfonde tager fastlæggelsen af dagsværdien udgangspunkt i den senest modtagne rapportering fra de relevante fonde.

Tilgodehavender hos kreditinstitutter

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indeståender hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter bunden kapital, andre reserver samt opskrivningshenlæggelser på domicilejendom.

Bunden kapital omfatter Realdanias kapital, som ikke kan udloddes til fremme af Realdanias formål.

Andre reserver omfatter Realdanias frie reserver som anvendes til uddelinger m.v.

Opskrivningshenlæggelser på domicilejendomme indregnes over egenkapitalen via totalindkomstopgørelsen, medmindre opskrivningen modsvarer en tidligere nedskrivning.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet opføres minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders egenkapital som en særskilt post under egenkapitalen.

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat opføres i tilknytning til resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

Betalbar skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for ændring af skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis virksomheden har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt.

Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i årets totalindkomst.

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger, indregnes i balancen under langfristede forpligtelser på bevillingstidspunktet, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der vil blive behov for et træk på virksomhedens ressourcer for at afvikle forpligtelsen.

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter omfatter gæld til kreditinstitutter, herunder repo-forretninger, anvendt til finansiering af koncernens værdipapirbeholdning.

Andre kortfristede forpligtelser

Andre kortfristede forpligtelser består af skyldige omkostninger, skyldige renteudgifter på lån, der forfalder inden for 1 år, handler under afvikling, negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter samt udskudte indtægter.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme fra primær aktivitet, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra køb og salg af virksomheder vises særskilt under pengestrømme fra investeringsaktiviteter. Pengestrømme fra erhvervede virksomheder indregnes i pengestrømsopgørelsen fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme fra frasolgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra primær aktivitet beregnes, og der oplyses herved større klasser af kontante bruttoindtægter og bruttoudbetalinger. Under pengestrømme fra primær aktivitet indgår såvel pengestrømme vedrørende uddelinger samt pengestrømme vedrørende investeringsvirksomhed.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt andre langfristede aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelsen eller sammensætningen af basiskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter kontantbeholdninger og anfordringsindeståender i samt gæld til kreditinstitutter.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal for 2011 og 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS.

Nøgletallene er tilpasset Realdanias aktivitet.

Sammenligningstal i hoved- og nøgletalsoversigten for 2008-2010 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis og svarer dermed til de hoved- og nøgletal, der fremgår af årsrapporten for 2011, baseret på bestemmelserne i regnskabsbekendtgørelsen (Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.).

De typer af korrektioner, der vil være nødvendige, hvis sammenligningstal i hoved- og nøgletalsoversigten for 2008-2010 skulle omarbejdes til IFRS, svarer til de korrektioner, der er foretaget til åbningsbalancen 1. januar 2011, jfr. omtalen ovenfor.

Nøgletalsdefinition

Nøgletallene er tilpasset Realdanias aktivitet. Baggrunden for de valgte nøgletal er et ønske om at beskrive hovedaktiviteterne inden for filantropi og investering ud fra følgende:

Filantropi:

Filantropisk portefølje:

Omfanget af igangværende projekter. Værdien er opgjørt som den forventede totale udgift på færdiggørelsestidspunktet. Værdien er opgjørt brutto (totaludgift af projekterne) og netto (Realdanias andel).

Skalering:

Beskriver den samlede filantropiske porteføljeværdi i forhold til Realdanias andel.

Driftsudgifter til sekretariat og projektledelse:

Beskriver effektiviteten i henholdsvis bevillingsadministration og projektledelse.

Bevillingsandel:

Beskriver årets filantropiske bevillinger i forhold til Realdanias gennemsnitlige egenkapital.

Investering:

Nøgletallene for investering er almindelige benyttede nøgletal, hvor værdien af den samlede investeringsportefølje ultimo året samt årets afkast opgøres. Endvidere opgøres markedsrisikoen ultimo året, beregnet ved en risikomodel baseret på konceptet Value-at-Risk.

2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Udarbejdelsen af koncernregnskabet efter IFRS forudsætter anvendelse af visse væsentlige regnskabsmæssige skøn og kræver desuden, at ledelsen foretager vurderinger ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis.

De foretagne skøn og forudsætninger er blandt andet baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Desuden er koncernen underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn. Særlige risici for Realdania-koncernen er omtalt i ledelsesberetningen og note 21 til koncernregnskabet.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

De områder, som indebærer en højere grad af vurdering eller kompleksitet, eller områder, hvor antagelser og skøn er væsentlige for koncernregnskabet, er:

- Dagsværdi af finansielle aktiver.
- Dagsværdi af investeringsejendomme og domicilejendomme.
- Værdiansættelse af projektejendomme, herunder opgørelse af nettorealisationværdi.

Dagsværdi af finansielle aktiver

For finansielle aktiver med noterede priser på et aktivt marked, eller hvor værdiansættelsen bygger på generelt accepterede værdiansættelsesmodeller med observerbare markedsdata, er der ikke væsentlige skøn forbundet med værdiansættelsen. For værdipapirer, der ikke er noteret på en børs, eller for hvilke, der ikke forefindes en børskurs, der afspejler instrumentets dagsværdi, fastlægges dagsværdien ved brug af en aktuel OTC-kurs på et tilsvarende finansielt instrument eller med udgangspunkt i værdiansættelser modtaget fra tredjepart i form af rapporteringer fra Private Equity- eller ejendomsfonde. Modtagne rapporteringer fra Private Equity- og ejendomsfonde gennemgås og vurderes internt af Investering.

Dagsværdi af investeringsejendomme og domicilejendomme

Investeringsejendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som værdiregulering af investeringsejendomme under andre driftsindtægter/-omkostninger i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Dagsværdien er baseret på markedspriser reguleret for eventuelle forskelle i det pågældende aktivs art, beliggenhed eller vedligeholdelsesstand. Såfremt disse oplysninger ikke er tilgængelige, anvendes alternative værdiansættelsesmetoder som f.eks. forventninger til tilbagediskonterede pengestrømme og de seneste priser på mindre aktive markeder.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af koncernens egne vurderingsmænd ejendom for ejendom. Værdiansættelserne understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

Der indgår således i sagens natur regnskabsmæssige skøn ved opgørelsen af dagsværdien for investeringsejendomme, men ved værdiansættelsen anvendes alment anerkendte værdiansættelsesmetoder samt i vid udstrækning tilgængelige markedsdata.

Domicilejendomme

Domicilejendommen måles i balancen til omvurderet værdi svarende til dagsværdien på omvurderingsdagen med fradrag af efterfølgende akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages løbende omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet. Vurderingerne til brug for fastsættelse af dagsværdien foretages af koncernens egne vurderingsmænd. Værdiansættelserne understøttes af eksterne mæglervurderinger minimum hvert 3. år.

Ved opgørelse af dagsværdien anvendes markedsbestemte lejeindtægter og typiske driftsudgifter for det kommende år. Det således opgjorte driftsresultat divideres med ejendommens afkastkrav, som er afpasset efter markedsrenten og ejendommens karakteristika, svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Afskrivningsperioden udgør 50 år.

Der indgår således i sagens natur regnskabsmæssige skøn ved opgørelsen af den omvurderede værdi af domicilejendomme samt ved fastlæggelse af afskrivningsperiode. Ved værdiansættelsen anvendes alment anerkendte værdiansættelsesmetoder samt i videst mulig udstrækning tilgængelige markedsdata.

**Værdiansættelse af projektejendomme,
herunder opgørelse af nettorealiseringsværdi**

I bygge- og ombygningsfasen værdiansættes ejendommen til anskaffelsessum med tillæg af det pågældende års omkostninger/forbedringer.

Der foretages løbende vurdering af om anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger/forbedringer overstiger nettorealiseringsværdien ved anvendelse af egne værdiansættelsesmodeller eller ved anvendelse af mæglervurderinger.

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter obligationer	188,7	161,5
Renteindtægter kreditinstitutter	1,4	9,0
Øvrige renteindtægter	0,6	5,0
Aktieudbytter	382,1	136,5
I alt	572,8	312,0
4 Finansielle udgifter		
Renteudgifter kreditinstitutter	-5,5	-15,7
Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-21,2	-14,7
I alt	-26,7	-30,4
5 Kursreguleringer		
Renteprodukter	301,4	144,6
Fast Ejendom	-6,5	48,8
Aktieprodukter	2.404,5	-5.741,5
Alternative produkter	-2,2	1,9
I alt	2.697,2	-5.546,2

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
6 Udgifter til personale og administration		
Personaleudgifter	-128,3	-121,5
Administrationsudgifter	-80,4	-66,6
I alt	-208,7	-188,1
Løn, vederlag og honorar	-113,7	-107,6
Pension	-13,5	-12,8
Sociale udgifter	-1,3	-1,1
Personaleudgifter i alt	-128,5	-121,5
Medarbejdere	-99,5	-93,7
Direktion	-7,5	-7,3
Bestyrelse	-4,1	-4,1
Repræsentantskab	-2,6	-2,5
Løn, vederlag og honorar i alt	-113,7	-107,6
Det gennemsnitlige antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede ekskl. direktionen	193	186

NOTER

Note	2012 t. kr.	2011 t. kr.
6 Udgifter til personale og administration (fortsat)		
Jesper Nygård	-900	-900
Carsten With Thygesen	-525	-525
Anker Boye	-300	-300
Michael Brockenhuus-Schack	-300	-300
Per Feldthaus	-300	-300
Lone Færch	-300	-300
Gunde Odgaard (indtrådt 2011)	-300	-200
Jørgen Mejlgård (udtrådt 2011)	-	-100
Niels Roth	-300	-300
Majken Schultz	-300	-300
Lone Sejersen	-300	-300
Jørgen Zartow	-300	-300
Bestyrelsehonorerer i alt	-4.125	-4.125
	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
Vederlag Flemming Borreskov	-4,7	-4,6
Vederlag Hans Peter Svendler	-2,8	-2,7
Direktionsvederlag i alt	-7,5	-7,3

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 til direktionen.

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

NOTER

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

Fratrædelse

Direktørerne kan opsige ansættelsesforholdet med 6 måneders varsel og Realdania med 12 måneders varsel.

Hvis Realdania opsiger en direktør, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse, der inklusive eventuel fratrædelsesgodtgørelse ifølge funktionærloven svarer til 24 måneders (Flemming Borreskov) og 12 måneders (Hans Peter Svendler) løn, pensionsbidrag samt værdien af alle øvrige ydelser efter kontrakten.

Revisionshonorar indgår i administrationsudgifter:

	2012 mio. kr.			2011 mio. kr.		
	KPMG	PwC	I alt	KPMG	PwC	I alt
Lovpligtig revision	-1,5	-1,0	-2,5	-1,5	-1,1	-2,6
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-4,0	-0,3	-4,3	-1,4	-0,7	-2,1
Andre ydelser	-1,4	-1,0	-2,4	-0,2	-0,2	-0,4
I alt	-6,9	-2,3	-9,2	-3,1	-2,0	-5,1

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
7 Skat		
Aktuel skat af skattepligtig indkomst	-47,5	-16,7
Regulering af udskudt skat	-153,2	164,8
Skat vedr. tidligere år	-12,5	88,3
I alt	-213,2	236,4
Aktuel skatteprocent	25,0%	25,0%
Ikke skattepligtige indtægter (ekskl. resultat af associerede virksomheder)	-26,5%	0,2%
Resultat af associerede virksomheder (ikke skattepligtigt)	-0,2%	0,3%
Ikke fradragsberettigede udgifter	11,6%	-23,1%
Efterregulering af tidligere års beregnet skat	0,6%	1,5%
Effektiv skatteprocent	10,5%	3,9%

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
8 Driftsmateriel og inventar m.v.		
Kostpris primo	93,0	88,9
Årets tilgang	10,5	9,6
Årets afgang	-2,5	-5,5
Kostpris ultimo	101,0	93,0
Af- og nedskrivninger primo	-55,2	-48,5
Afskrivninger, afhændede aktiver	1,6	4,8
Årets af- og nedskrivninger	-7,6	-11,5
Af- og nedskrivninger ultimo	-61,2	-55,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39,8	37,8
Af- og nedskrivninger		
Afskrivning driftsmateriel og inventar m.v.	-7,6	-11,5
Afskrivning domicilejendom	-0,8	-0,8
I alt	-8,4	-12,3
<p>Ledelsen i Realdania-koncernen har hverken i 2012 eller 2011 identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.</p>		
9 Domicilejendom		
Kostpris primo	311,5	301,5
Årets tilgang	4,2	10,0
Kostpris ultimo	315,7	311,5
Værdiregulering primo	3,5	0,0
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst	-3,5	3,5
Værdiregulering ultimo	0,0	3,5
Af- og nedskrivninger primo	-1,4	-0,6
Årets afskrivning	-0,8	-0,8
Årets nedskrivning ført over resultatopgørelsen	-0,7	0,0
Afskrivninger ultimo	-2,9	-1,4
Regnskabsmæssig værdi ultimo	312,8	313,6

Nedskrivningstest

Der er foretaget en vurdering af domicilejendommens værdi inklusiv de forbedringer, der er udført, hvorefter der er indregnet 3,5 mio. kr. i nedskrivninger i anden totalindkomst og 0,7 mio. kr. i nedskrivning i resultatopgørelsen.

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
10 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.938,7	1.652,8
Årets afgang	-13,9	-2,3
Årets tilgang	235,9	288,2
Kostpris ultimo	2.160,7	1.938,7
Værdiregulering primo	-863,3	-714,1
Årets værdiregulering	-160,8	-149,2
Værdiregulering afhændede ejendomme	7,6	0,0
Værdiregulering ultimo	-1.016,5	-863,3
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.144,2	1.075,4

Investeringsejendomme under opførelse udgør 341,1 mio. kr. af den samlede værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2012 (2011: 405,7 mio. kr.)

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme, indregnet under andre driftsindtægter, udgør 27,6 mio.kr. (2011: 20,6 mio.kr.)

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme, indregnet under andre driftsudgifter, udgør 8,6 mio.kr. (2011: 8,8 mio kr.)

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 1,1 mio. kr. (2011: 0,0 mio. kr.)

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra følgende kriterier:

Ejendomskategori	Værdiansættelsesmetode
Ejendomme, der primært anvendes til beboelse, f.eks. villaer og sommerhuse.	Ejendomme værdiansættes ikke ud fra en traditionel normalindtjeningsmodel, men ud fra en konkret vurdering af dagsværdien. Ved væsentlige udsving i dagsværdierne for ejendomme i denne kategori foretages de fornødne tilpasninger af den bogførte værdi.
Traditionelle udlejningsejendomme til erhvervs- og/eller boliglejemål eller andre typer lejemål.	Ejendomme værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Driftsafkastet opgøres ud fra markedsløjen og skønnede driftsomkostninger, tomgang m.m. for de enkelte ejendomme. Der korrigeres for indgåede lejekontrakter. Kapitaliseringsfaktoren ansættes ud fra et markeds-mæssigt forretningskrav under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og det aktuelle renteniveau.
Specielle ejendomme, der ikke er omfattet af ovenstående to kategorier.	Ejendomme værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel og tillægges, ud fra en konkret vurdering, værdien af bestanddele, der ikke direkte afspejler sig i ejendommens løbende driftsafkast, som f.eks. engarealer og særlige bygninger.

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	720,5	695,6
Årets tilgang	485,3	24,9
Kostpris ultimo	1.205,8	720,5
Op- og nedskrivninger primo	434,9	406,8
Resultat	-1,8	44,0
Udbytte	-15,9	-15,9
Op- og nedskrivninger ultimo	417,2	434,9
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.623,0	1.155,4

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Aktiver mio. kr.	For- pligtelser mio. kr.	Omsæt- ning mio. kr.	Realdanias andel af egen- kapital 2012 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2012 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	18.515,0	13.542,0	1.180,0	1.019,4	15,3
Carlsberg Byen P/S	København	25,00%	17,0	2.723,8	1.012,3	44,8	427,9	-9,6
Arena CPHX P/S	København	50,00%	3,0	92,0	5,5	0,0	43,2	-1,8
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Energi- og Bygningsrådgivning A/S	Ballerup	45,00%	8,0	26,5	25,0	76,2	0,7	-1,7
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00%	86,2	265,2	3,2	0,2	131,0	-4,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
							1.623,0	-1,8

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Aktiver mio. kr.	For- pligtelser mio. kr.	Omsæt- ning mio. kr.	Realdanias andel af egen- kapital 2011 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2011 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	18.480,0	13.503,0	1.156,0	1.020,1	72,5
Arena CPHX P/S	København	50,00%	1,0	31,9	2,0	0,0	14,9	-0,1
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Energi- og Bygningsrådgivning A/S	Ballerup	45,00%	8,0	21,8	16,5	91,2	2,4	-0,6
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00%	62,8	236,3	1,8	0,1	117,2	-27,8
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
							1.155,4	44,0

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
12 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	167,5	24,8
Udskudt skat i f.m. køb af virksomhed	0,0	-8,8
Udskudt skat vedrørende tidligere år	9,1	-13,3
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-153,2	164,8
Udskudt skat 31. december	23,4	167,5
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	10,2	14,1
Kortfristede aktiver	-17,6	15,3
Hensatte forpligtelser	8,5	12,6
Øvrige forpligtelser	1,6	1,5
Udnyttet skattemæssigt underskud	20,7	124,0
I alt	23,4	167,5
Den udskudte skat vedrørende udnyttet skattemæssigt underskud forventes udnyttet via positiv skattepligtig indkomst inden for de næste to til fem år.		
Ikke aktiveret skattemæssigt underskud udgør 44,3 mio. kr. hidrørende fra et selskabs særunderskud fra før dette selskab indtrådte i Realdanias sambeskatningskreds.		
Ikke aktiveret skattemæssigt sambeskatningsunderskud udgør 26,2 mio. kr. hidrørende fra et selskab i likvidation, som ikke forventer at udnytte værdien af det skattemæssige underskud før likvidationen effektueres.		
13 Projektejendomme		
Nedskrivning af projektejendomme i 2012 udgør 0,0 mio. kr. (2011: 61,0 mio. kr.)		
Tilbageførte nedskrivninger på projektejendomme udgør i 2012 13,9 mio. kr. (2011: 22,5 mio. kr.)		
Tilbageførsel af nedskrivninger på projektejendomme vedrører solgte projektejendomme.		
14 Andre kortfristede aktiver		
Handler under afvikling	6,0	6,3
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	59,3	6,2
Projektlån	4,8	4,8
Tilgodehavende renter	39,2	55,7
Forudbetalte udgifter	5,1	8,9
Øvrige aktiver	149,2	148,1
I alt	263,6	230,0

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
15 Værdipapirer		
Renteprodukter	5.720,0	6.203,7
Fast Ejendom	727,2	704,3
Aktieprodukter	13.830,3	10.986,0
Alternative produkter	320,5	137,8
I alt værdipapirer	20.598,0	18.031,8
Dagsværdi af obligationer, der indgår i repo-forretninger, udgør 2.813,7 mio. kr. (2011: 2.065,2 mio. kr.). Dagsværdien af repo-forretninger udgør 2.813,4 mio. kr. (2011: 2.076,4 mio. kr.)		
16 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Alle tilgodehavender forfalder inden for et år	350,5	821,9
17 Uddelinger		
Driftsførte uddelinger		
Flagskibsprojekter	791,6	242,6
Almindelige projekter	333,6	497,8
I alt nye bevillinger	1.125,2	740,4
Tilbageført flagskibsprojekter	-14,6	-2,0
Tilbageført almindelige projekter	-28,7	-18,1
I alt tilbageført	-43,3	-20,1
I alt driftsført i året	1.081,9	720,3
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger		
Saldo primo	4.751,8	5.271,6
Årets bevillinger, driftsført	1.081,9	720,3
Årets bevillinger ydet som lån	2,0	12,0
Heraf driftsført	-2,0	-18,1
Udbetalt i året	-916,9	-1.234,0
I alt	4.916,8	4.751,8

Som følge af væsentlig usikkerhed omkring udbetalingstidspunktet, er hele posten placeret som en langfristet forpligtelse.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder renovering og opførelse af investeringsejendomme, driftsføres de udgifter, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning. Beløbet hensættes i balancen som gæld på bevillingstidspunktet. Den resterende del – investeringselementet – bliver på udbetalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/investeringsejendommen som en forøgelse. Pr. 31. december 2012 udgør investeringselementet 1,8 mia. kr. (2011: 1,8 mia. kr.)

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
18 Gæld til kreditinstitutter		
Alt gæld forfalder inden for et år	2.813,4	2.076,4
19 Aktuel skattegæld		
Skyldig skat primo	8,8	27,1
Skat vedrørende tidligere år (inkl. renter)	23,9	-101,3
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	47,5	16,8
Betalt skat i året	-51,3	66,2
I alt	28,9	8,8
20 Andre kortfristede forpligtelser		
Handler under afvikling	46,2	246,9
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	5,7	40,6
Leverandører	17,2	16,1
Øvrige forpligtelser	124,5	124,9
I alt	193,6	428,5

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Koncernens risikostyringspolitik

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

Retningslinjerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling på finansielle produkter.

En væsentlig finansiell risiko er markedsrisikoen knyttet til de kommercielle investeringsaktiver. Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af ændringer i aktiekurser, renter, valutakurser og ejendomspriser.

Realdania bruger konceptet Value-at-Risk (VaR) til at kvantificere investeringsaktivernes markedsrisiko. I VaR beregningen kombineres de forskellige porteføljers positioner på et givet tidspunkt med et skøn over, hvor meget porteføljernes respektive risikofaktorer svinger over tid. Der tages endvidere højde for risikofaktorerens samvariation, hermed fanges den såkaldte diversifikationsgevinst, der afspejler, at der sjældent forekommer tab på alle risikofaktorerne samtidigt.

VaR er et estimat for det finansielle tab, der med stor sandsynlighed ikke vil blive overskredet i løbet af en given tidshorisont. Med andre ord estimerer VaR det finansielle tab, som man må forvente bliver overskredet kun i sjældne tilfælde. En løs fortolkning af VaR er, at det estimerer det maksimale tab under normale markedsforhold. VaR udtrykker således ikke noget om, hvor stort tabet kan være ved unormalt store ændringer i markedspriserne.

I Realdanias VaR model benyttes en tidshorisont på 1 år og en sandsynlighed på 97,5%. Pr. 31. december 2012 er Realdanias samlede markedsrisiko (VaR) estimeret til 5,6 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procent sandsynlighed ikke vil overstige 5,6 mia. kr. VaR er 31. december 2012 på 25,4% af investeringsaktiverne.

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

Valutarisici

De dele af investeringsaktiverne, der er placeret i værdipapirer udstedt i anden valuta end DKK, er eksponeret for udsving i valutakurser. Realdania benytter valutaterminsforretninger til delvis afdækning af valutarisici forbundet med visse investeringer i udenlandske obligationer, investeringsbeviser og ejendomme. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med op til seks måneders løbetid.

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer (mio. kr.)

Aktivklasser	2012					2011				
	DKK	EUR	USD	Øvrige valutaer	I alt	DKK	EUR	USD	Øvrige valutaer	I alt
Pengemarked	29,1	-	-	-	29,1	412,4	-	-	-	412,4
Obligationer	3.147,3	63,5	509,1	58,6	3.778,5	4.003,6	37,3	471,2	46,2	4.558,3
Indeksobligationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreditobligationer	-	904,3	1.100,6	6,8	2.011,7	-	656,2	1.144,5	-	1.800,7
Renteprodukter i alt	3.176,4	967,7	1.609,8	65,4	5.819,3	4.416,0	693,5	1.615,7	46,2	6.771,4
Ejendomme	1.465,4	157,0	248,9	134,3	2.005,6	1.032,7	184,0	228,4	132,0	1.577,1
Infrastruktur	-	-	48,5	-	48,5	-	-	46,6	-	46,6
Skov	-	2,6	129,7	-	132,4	-	-0,4	102,7	-	102,3
Landbrugsjord	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fast Ejendom i alt	1.465,4	159,6	427,2	134,3	2.186,4	1.032,7	183,6	377,7	132,0	1.726,0
Børsnoterede aktier	1.722,9	132,0	784,3	261,8	2.900,9	1.937,8	192,2	665,9	302,1	3.098,0
Private Equity	488,4	306,9	231,9	157,2	1.184,5	576,5	276,8	110,1	91,2	1.054,6
Venture Capital	29,9	-	21,0	-	51,0	31,9	-	12,9	-	44,8
Danske Bank	9.716,4	-	-	-	9.716,4	6.845,7	-	-	-	6.845,7
Aktieprodukter i alt	11.957,7	438,8	1.037,3	419,0	13.852,8	9.391,9	469,0	788,9	393,3	11.043,1
Alternative produkter	27,3	61,7	235,4	-	324,4	25,5	54,8	57,5	-	137,8
Investeringsaktiver i alt	16.626,7	1.627,9	3.309,6	618,7	22.182,9	14.866,1	1.400,9	2.839,8	571,5	19.678,3

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Markedsrisiko

Realdania bruger Value-at-Risk (VaR) til at kvantificere investeringsaktivernes markedsrisiko. I det nedenstående vises VaR for de forskellige aktivklasser opgjort i mio. kr. og som %-andel af de respektive aktivklassers værdi på opgørelsestidspunktet.

	2012		2011	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver	5.630,2	25,4%	5.550,9	28,7%

Renterisici

Den del af investeringsaktiverne, der er placeret i renteprodukter, er eksponeret for risiko for ændringer i det generelle renteniveau.

VaR på renteprodukter:

Aktivklasser	2012		2011	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Renteprodukter	420,2	7,2%	527,0	8,2%
Pengemarked	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Obligationer	387,3	10,2%	576,8	12,8%
Indeksobligationer	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Kreditobligationer	82,3	4,1%	203,8	11,3%

Aktierisici

Koncernens aktierisici er relateret til den del af investeringsaktiverne, der er placeret i børsnoterede aktier, (herunder Danske Bank), Private Equity og Venture Capital, samt i nogen udstrækning alternative produkter (jf. nedenstående om risici knyttet til øvrige aktivklasser).

VaR på aktieprodukter:

Aktivklasser	2012		2011	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Aktieprodukter	5.034,9	36,3%	4.841,7	43,8%
Børsnoterede aktier	428,6	14,8%	740,4	23,9%
Private Equity	258,3	21,8%	374,7	35,5%
Venture Capital	11,2	22,0%	15,7	35,1%
Danske Bank	4.429,0	45,6%	3.819,5	55,8%

Markedsrisici knyttet til øvrige aktivklasser

Udover ovennævnte markedsrisikotyper er koncernen eksponeret for markedsrisiko knyttet til investeringer i Fast Ejendom og i Alternative Produkter.

VaR på øvrige investeringsaktiver:

Aktivklasser	2012		2011	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Fast Ejendom	476,5	21,8%	496,7	28,8%
Alternative produkter	42,6	13,1%	14,5	10,5%

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Likviditetsrisiko

Det er naturligvis afgørende, at der løbende er likviditet til at honorere de til enhver tid besluttede filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer på udbetalings-tidspunktet.

Investering både i meget likvide og i mindre likvide aktiver kræver af hensyn til op-timering af investeringsafkastet, at der løbende arbejdes med likviditetsprognoser frem i tiden. Likviditetsstyringen bruges primært som et redskab for den løbende aktivallokering på likvide aktiver og mindre likvide aktiver for at optimere det lang-sigtede investeringsafkast.

Kreditrisiko

Kreditrisici knyttet til investeringsaktiverne relaterer sig primært til investering i obligationer og modpartsrisiko i forbindelse med indgåelse af afledte finansielle instrumenter.

Beholdningen af kreditobligationer (obligationer med lavere rating end Investment Grade) udgør 2.011,6 mio. kr. pr. 31. december 2012 svarende til 9,1% af samlede investeringsaktiver. (2011: 1.800,7 mio. kr.)

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter (Valutaterminsforretninger) pr. 31. december 2012 udgør 53,6 mio. kr. (2011: -34,4 mio. kr.)

Kategorier af finansielle instrumenter

Investeringsaktiverne er fordelt på 4 hovedaktivklasser: Renteprodukter, Fast Ejendom, Aktieprodukter og Alternative produkter, jfr. note 15. Alternative produkter omfatter forsikringsprodukter, hedge fonde, råvarer samt blandede aktivklasser.

I en effektiv porteføljepleje vil afledte finansielle instrumenter kunne anvendes til at reducere eller øge aktivklassers risici.

Realdanias formål med at anvende afledte finansielle instrumenter er ikke at øge gearingen.

Anvendelse af afledte finansielle instrumenter er en omkostningseffektiv måde at reducere eller at opnå eksponering over for forskellige finansielle produkter og markeder på. Enten fordi de direkte investeringer er dyrere, eller fordi det ikke er muligt på kort tid at korrigere aktivfordelingen og dermed handle de underliggende værdipapirer. Desuden kan der ofte handles væsentligt større beløb i afledte finansielle instrumenter end i de underliggende aktiver, uden at markederne påvirkes.

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Ulempen ved afledte finansielle instrumenter er modpartsrisikoen. Der er risiko for, at Realdania kan lide tab, hvis en modpart går fallit. Derfor fordeles den samlede modpartsrisiko på flere engagementer med forskellige modparter, hvilket begrænser tabsrisikoen væsentligt.

Realdania afholder sig fra at investere i komplekse, svært gennemskuelige finansielle instrumenter.

Metoder og forudsætninger for opgørelsen af dagsværdier

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.

Salgs- og tilbagekøbsforretninger

Solgte værdipapirer, hvor der samtidig er indgået aftale om tilbagekøb (repo-forretning), indregnes i balancen, som om værdipapirerne fortsat var i behold. Det modtagne beløb opføres som gæld til kreditinstitutter, og forskel mellem købs- og salgskurs indregnes som renteudgifter i resultatopgørelsen. Afkast af værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen.

Aktier, Private Equity- og ejendomsfonde

Investeringer i aktier, Private Equity- og ejendomsfonde indregnes til kostpris i balancen på handelsdagen og måles til dagsværdien på balancedagen.

Realdania foretager investeringer i unoterede Private Equity- og ejendomsfonde, investeringsejendomme og projektejendomme. For denne type investeringer, hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata, indgår skøn som en del af værdiansættelsen.

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Dagsværdihieraki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen (mio. kr.)

Aktivklasser	2012				2011			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Pengemarked	29,1	-	-	29,1	412,4	-	-	412,4
Obligationer	3.766,0	12,6	-	3.778,6	4.567,4	-9,1	-	4.558,3
Indeksobligationer	0,0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Kreditobligationer	1.986,4	25,2	-	2.011,6	1.824,2	-23,5	-	1.800,7
Renteprodukter i alt	5.781,5	37,8	0,0	5.819,3	6.804,0	-32,6	0,0	6.771,4
Ejendomme	18,0	9,3	1.978,2	2.005,5	16,1	-1,4	1.562,4	1.577,1
Infrastruktur	-	-	48,5	48,5	-	-	46,6	46,6
Skov	-	2,6	129,7	132,3	-	-0,4	102,7	102,3
Landbrugsjord	-	-	-	0,0	-	-	-	0,0
Fast Ejendom i alt	18,0	11,9	2.156,4	2.186,3	16,1	-1,8	1.711,7	1.726,0
Børsnoterede aktier	2.900,9	-	-	2.900,9	3.098,0	-	-	3.098,0
Private Equity	-	-	1.184,5	1.184,5	6,7	-	1.047,9	1.054,6
Venture Capital	-	-	51,0	51,0	-	-	44,8	44,8
Danske Bank	9.716,4	-	-	9.716,4	6.845,7	-	-	6.845,7
Aktieprodukter i alt	12.617,3	0,0	1.235,5	13.852,8	9.950,4	0,0	1.092,7	11.043,1
Alternative produkter	27,3	297,2	-	324,5	25,5	112,3	0,0	137,8
Investeringsaktiver i alt	18.444,1	346,9	3.391,9	22.182,9	16.796,0	77,9	2.804,4	19.678,3

Niveau 1: Børsnoterede papirer og kontantbeholdninger

Niveau 2: Valutatransaktionsforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)		
Finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3:		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	2.804,4	2.723,0
Tilgang	786,5	1.378,7
Afgang	-137,0	-1.373,4
Overførsler til/fra Niveau 3	0,0	0,0
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	-62,0	76,1
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.391,9	2.804,4

22 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 1.097,8 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princip. (2011: 1.181,1 mio. kr.)

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et flagskibsprojekt. (2011: 60 mio. kr.)

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser, der kan opsiges inden for 12 måneder.

Bispebjerg Bakke I/S er indregnet pro rata. Udover kortfristede gældsforpligtelser, som er indregnet pr. 31. december 2012, er der i Bispebjerg Bakke I/S derudover kortfristede gældsforpligtelser på 4,9 mio. kr.

23 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Nærmere oplysninger om ledelsens aflønning fremgår af note 6.

Realdania har betydelig indflydelse på associerede virksomheder.

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.

24 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania koncernens finansielle stilling pr. 31. december 2012.

NOTER

Note

25 Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt følgende nye regnskabsstandarder (IAS og IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2012: IFRIC 20, IFRS 9 - 13, Amendments to IFRS 1 og 7, Amendments to IAS 1, 19, 27, 28 og 32 samt Improvements to IFRSs (2009-2011). Kun Amendments to IAS 1 og 19 er godkendt af EU.

De godkendte, ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for Realdania. Bortset fra nedenstående forventes ingen af de nye standarder eller fortolkningsbidrag at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Realdania.

- Amendments to IAS 1 ændrer præsentationen af anden totalindkomst således, at anden totalindkomst præsenterer poster, der senere kan reklassificeres til resultatopgørelsen, adskilt fra poster, der ikke senere kan reklassificeres til resultatopgørelsen. Standarden gælder for regnskabsår, der påbegyndes 1. juli 2012 eller senere.
- IFRS 9 ændrer klassifikation og måling af finansielle aktiver og forpligtelser (nuværende IAS 39). Fremover vil hovedkategorierne til måling af finansielle aktiver være amortiseret kostpris og dagsværdi igennem enten resultatopgørelsen eller anden totalindkomst. De nuværende kategorier er dagsværdi igennem resultatopgørelsen, disponibel for salg, holde-til-udløb samt udlån og tilgodehavender. Realdania forventer, at standarden vil få mindre betydning for koncernen. Standarden gælder for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2015 eller senere.
- IFRS 10 ændrer på, hvornår en virksomhed skal konsolideres. IFRS 10 fastslår, at en investor skal konsolidere en anden virksomhed, når den har de-facto kontrol over den, selv om den ikke råder over flertallet af aktier eller stemmer. Desuden skal potentielle stemmeretter og konverteringsretter vurderes, idet de i sammenhæng med andre rettigheder vil kunne føre til krav om konsolidering, før de er udnyttede. Realdania forventer, at standarden vil få mindre betydning for koncernen. Ikrafttrædelsestidspunktet i EU er endnu ikke fastlagt.
- IFRS 12 indeholder oplysningskrav om både konsoliderede og ikke-konsoliderede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder. Formålet er at give oplysninger, som gør det muligt for regnskabsbrugere at vurdere grundlaget for kontrol, risici forbundet med deltagelse i virksomheder, der ikke konsolideres, eventuelle begrænsninger vedrørende de konsoliderede aktiver og forpligtelser samt minoriteternes involvering i koncernens aktiviteter. Standarden vil udelukkende få indflydelse på oplysningskravene i årsrapporten. Ikrafttrædelsestidspunktet i EU er endnu ikke fastlagt.
- IFRS 13 erstatter den vejledning om måling af dagsværdi, der findes i de enkelte IFRS'er, med én enkelt definition af dagsværdi og en omfattende vejledning til anvendelsen. Desuden tilføjes oplysningskrav om, hvordan dagsværdier opgøres. Standarden får udelukkende betydning for oplysningskravene i årsrapporten. Standarden gælder for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2013 eller senere.

NOTER

Note

26 Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis

Som omtalt i regnskabsberetningen og i anvendt regnskabspraksis (note 1) aflægges Realdania-koncernen og Realdania fra og med 2012 årsrapport efter internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU. Som følge heraf er den anvendte regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden ændret på en række områder. IFRS er implementeret, så koncernregnskabet og årsregnskabet både overholder bestemmelserne i regnskabsstandarder, udstedt af IASB, og regnskabsstandarderne, som godkendt af EU.

I henhold til IFRS 1 er åbningsbalance pr. 1. januar 2011 og sammenligningstal for 2011 udarbejdet i overensstemmelse med de IFRS/IAS og IFRIC/SIC, der er gældende pr. 31. december 2012. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2011 er udarbejdet, som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt, bortset fra særlige overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser, der er beskrevet i det følgende.

Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS for modervirksomheden er beskrevet i note 24 til årsregnskabet.

Effekterne for koncernen er som følger:

mio. kr.	Henvisning til omtale	1. januar 2011		2011		31. december 2011			
		Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital	Totalindkomst	Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital	
A	Efter regnskabsbekendtgørelsen	26.460,9	5.129,6	21.331,3	-5.844,5	22.394,7	6.896,3	15.498,4	
	Reguleringer til IFRS	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Skatteeffekt af reguleringer til IFRS	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	IFRS-reguleringer i alt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Opgjort efter IFRS		26.460,9	5.129,6	21.331,3	-5.844,5	22.394,7	15.498,4	
B	Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende projektreguleringer	3	-18,9	374,2	-393,1	-2,7	-29,0	366,8	-395,8
	Skatteeffekt af ændringer til anvendt regnskabspraksis	4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Reklassifikationer med beløbs effekt:		0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	2,4	0,1
	Ændringer til anvendt regnskabspraksis i alt		-18,9	374,2	-393,1	-2,7	-26,5	369,2	-395,7
	Opgjort efter IFRS inkl. ændringer til anvendt regnskabspraksis		26.442,0	5.503,8	20.938,2	-5.847,2	22.368,2	7.265,5	15.102,7
A	Jfr. årsrapporten for 2011								
B	Indregning af projektreguleringer:								
	- Realdania Byg A/S		0,0	363,0	-363,0	-2,7	0,0	365,7	-365,7
	- Kvæsthusselskabet A/S		0,0	30,1	-30,1	0,0	0,0	30,1	-30,1
	Regulering til nedskrivningsprocent og aktiv:								
	- Realdania Byg A/S		-18,9	-18,9	0,0	0,0	-28,6	-28,6	0,0
	- Kvæsthusselskabet A/S		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	0,0
	Reguleringer i alt		-18,9	374,2	-393,1	-2,7	-29,0	366,8	-395,8

NOTER

Note

26 Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forklaring til ændring af regnskabspraksis ved overgang til IFRS

1. I åbningsbalancen pr. 1. januar 2011 og totalindkomsten for 2011 samt balancen pr. 31. december har overgangen til IFRS, og den heraf afledte ændring i anvendt regnskabspraksis, ikke medført ændringer i de hidtidige indregnede beløb.
2. Overgangen til IFRS har ikke haft skatteeffekt.

Forklaring til ændring af anvendt regnskabspraksis

3. Realdania-koncernen har ændret praksis vedrørende indregning af projektreguleringer på bevillinger relateret til investeringsejendomme. Projektreguleringer vedrører løbende reguleringer, der foretages i tilknytning til bevillingerne, og omfatter den usikkerhederne omkring det samlede projekt, generel usikkerhed på fremtidige priser samt usikkerhed vedrørende udbetalingstidspunktet. Projektreguleringen fastsættes ved udgangen af det regnskabsår hvori bevillingen er foretaget. Realdania-koncernen har ikke tidligere indregnet projektreguleringer vedrørende bevillinger til investeringsejendomme i resultatopgørelsen. Fremadrettet vil projektreguleringer vedrørende investeringsejendomme blive indregnet i resultatopgørelsen i det regnskabsår, bevillingen foretages i lighed med øvrige bevillinger.
4. Den foretagne ændring i anvendt regnskabspraksis har ikke haft skatteeffekt.

Reklassifikationer

Ud over ændring i regnskabspraksis er der gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2011:

- Aktiverne præsenteres ikke længere som en separat hovedgruppe i balancen efter likviditetsorden, men opdeles i langfristede og kortfristede aktiver.
- Forpligtelserne præsenteres ikke længere som en separat hovedgruppe i balancen, men opdeles i lang- og kortfristede forpligtelser.
- Obligationer til dagsværdi, aktier m.v. præsenteres samlet under regnskabsposten værdipapirer mod tidligere præsentation som separate aktivgrupper.
- Andre kapitalandele præsenteres i en særskilt regnskabspost mod tidligere indregning under regnskabsposten aktier mv.
- Andre aktiver og periodeafgrænsningsposter præsenteres samlet under regnskabsposten andre kortfristede aktiver.

Reklassifikationerne har ikke påvirket resultat og egenkapital.

Anvendte lempelsesmuligheder

I forbindelse med overgangen til IFRS har koncernen ikke anvendt lempelsesmulighederne i IFRS 1.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er ændret således, at den opfylder kravene under IFRS med hensyn til opdeling på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet modsvarende den hidtidige præsentation under regnskabsbeholdtørelsen.

Hoved- og nøgletal

Sammenligningstal i hoved- og nøgletaloversigten for 2008-2010 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis og svarer dermed til de hoved- og nøgletal, der fremgår af årsrapporten for 2011. De typer af korrektioner, der vil være nødvendige, hvis sammenligningstal i hoved- og nøgletaloversigten for 2008-2010 skulle omarbejdes til IFRS, svarer til de korrektioner, der er foretaget til åbningsbalancen 1. januar 2011, jf. omtalen ovenfor.

ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2012
(MODERVIRKSOMHEDEN)

RESULTATOPGØRELSE

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
3 Finansielle indtægter	570,9	307,6
4 Finansielle udgifter	-26,1	-31,8
5 Kursreguleringer	2.695,9	-5.546,2
Resultat af finansielle poster	3.240,7	-5.270,4
6 Udgifter til personale og administration	-108,8	-101,5
8 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-5,7	-9,8
9 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	-45,7
10 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	4,0	72,4
Resultat før uddelinger og skat	3.130,2	-5.355,0
16 Uddelinger	-1.081,9	-720,3
Resultat før skat	2.048,3	-6.075,3
7 Skat	-210,1	224,1
Årets resultat	1.838,2	-5.851,2
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
Årets resultat	1.838,2	-5.851,2
Anden totalindkomst efter skat	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	1.838,2	-5.851,2

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.	1. januar 2011 mio. kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
8 Driftsmateriel og inventar m.v.	23,7	20,9	24,4
Materielle aktiver i alt	23,7	20,9	24,4
Andre langfristede aktiver			
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.318,2	2.318,2	2.698,9
10 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.490,8	1.035,2	963,5
11 Udskudt skat	0,0	127,1	0,0
Andre langfristede aktiver i alt	3.809,0	3.480,5	3.662,4
Langfristede aktiver i alt	3.832,7	3.501,4	3.686,8
Kortfristede aktiver			
12 Aktuel tilgodehavende skat	0,0	1,9	0,0
13 Andre kortfristede aktiver	152,8	109,0	379,0
14 Værdipapirer	20.555,0	17.988,4	22.359,7
15 Tilgodehavender hos kreditinstitutter	130,2	542,7	68,8
Kortfristede aktiver i alt	20.838,0	18.642,0	22.807,5
AKTIVER I ALT	24.670,7	22.143,4	26.494,3
PASSIVER			
Egenkapital			
Bunden kapital	5.245,0	10.491,0	10.491,0
Andre reserver	11.563,5	4.479,3	10.330,5
Egenkapital i alt	16.808,5	14.970,3	20.821,5
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
16 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	4.928,7	4.790,9	5.150,3
11 Udskudt skat	15,7	0,0	1,6
Langfristede forpligtelser i alt	4.944,4	4.790,9	5.151,9
Kortfristede forpligtelser			
12 Aktuel skattegæld	27,0	0,0	117,3
17 Gæld til kreditinstitutter	2.813,4	2.076,4	0,0
18 Andre kortfristede forpligtelser	77,4	305,8	403,6
Kortfristede forpligtelser i alt	2.917,8	2.382,2	520,9
Forpligtelser i alt	7.862,2	7.173,1	5.672,8
PASSIVER I ALT	24.670,7	22.143,4	26.494,3

EGENKAPITALOPGØRELSE

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Realdanias egenkapital
Egenkapital 1. januar 2011	10.491,0	10.330,5	0,0	20.821,5
Totalindkomst i 2011				
Årets resultat	0,0	-5.851,2	0,0	-5.851,2
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	-5.851,2	0,0	-5.851,2
Egenkapital 31. december 2011	10.491,0	4.479,3	0,0	14.970,3
Egenkapital 1. januar 2012	10.491,0	4.479,3	0,0	14.970,3
Reduktion bunden kapital ovf. andre reserver	-5.246,0	5.246,0	0,0	0,0
Totalindkomst i 2012				
Årets resultat	0,0	1.838,2	0,0	1.838,2
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.838,2	0,0	1.838,2
Egenkapital 31. december 2012	5.245,0	11.563,5	0,0	16.808,5

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
Modtagne finansielle indtægter	586,5	281,4
Udbetalte finansielle udgifter	-23,8	-30,4
Køb og salg af værdipapirer	-635,8	-1.033,1
Udbetalinger til personale og administration	-99,5	-101,4
Udbetalte uddelinger	-944,1	-1.073,6
Betalt/modtaget skat	-40,6	-24,4
Pengestrømme fra primære aktiviteter	-1.157,3	-1.981,5
Køb af øvrige materielle aktiver	-8,8	-6,4
Salg af øvrige materielle aktiver	0,2	0,0
Modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder	0,0	370,0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	15,9	15,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	7,3	379,5
Afdrag på langfristet gæld	0,0	0,0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	737,5	2.075,9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	737,5	2.075,9
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-412,5	473,9
Likvider primo	542,7	68,8
Likvider ultimo	130,2	542,7

OVERSIGT OVER NOTER

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	81
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	81
3	Finansielle indtægter	82
4	Finansielle udgifter	82
5	Kursreguleringer	82
6	Udgifter til personale og administration	82
7	Skat	83
8	Driftsmateriel og inventar m.v.	84
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	86
11	Udskudt skat	87
12	Aktuel skattegæld	87
13	Andre kortfristede aktiver	87
14	Værdipapirer	88
15	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	88
16	Uddelinger	88
17	Gæld til kreditinstitutter	89
18	Andre kortfristede forpligtelser	89
19	Finansielle risici og finansielle instrumenter	89
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	89
21	Nærtstående parter	90
22	Efterfølgende begivenheder	91
23	Ny regnskabsregulering	91
24	Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis	92

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Det separate årsregnskab for modervirksomheden er indarbejdet i årsrapporten, fordi årsregnskabsloven kræver et separat årsregnskab for modervirksomheden.

Modervirksomhedens årsregnskab aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav i henhold til årsregnskabsloven.

Dette er det første årsregnskab, der aflægges efter IFRS. Ved overgangen er anvendt IFRS 1 om førstegangsaflæggelse i henhold til IFRS. Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til IFRS er forklaret i note 24.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

I forhold til den beskrevne anvendte regnskabspraksis for koncernregnskabet (se note 1 til koncernregnskabet) afviger modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis på følgende punkter:

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udlodning af optjent overskud i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i modervirksomhedens resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Hvis der udloddes mere end den tilknyttede virksomheds totalindkomst i perioden, gennemføres nedskrivningstest.

Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi over resultatopgørelsen.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af intern avance/tab.

Udbytte af aktier m.v. i associerede virksomheder modregnes i værdien af kapitalandele i associerede virksomheder.

Skat af årets resultat

Virksomheder, der anvender skattemæssige underskud i andre virksomheder, betaler sambeskatningsbidrag til modervirksomheden, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud, mens virksomheder, hvis skattemæssige underskud anvendes af andre virksomheder, modtager sambeskatningsbidrag fra modervirksomheden, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud (fuld fordeling).

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Modervirksomhedens kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i modervirksomhedens årsregnskab til kostpris.

Ved overgangen til IFRS har Realdania i åbningsbalancen pr. 1. januar 2011 benyttet de regnskabsmæssige værdier opgjort efter tidligere regnskabspraksis som ny kostpris.

Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis for koncernregnskabet. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved udlodning af andre reserver end optjent overskud i tilknyttede virksomheder, reducerer udlodningen kostprisen for kapitalandelene, når udlodningen har karakter af tilbagebetaling af modervirksomhedens investering.

Betalbar skat og udskudt skat

Realdania er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens tilknyttede virksomheder. Realdania er administrationsvirksomhed for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende skat opføres under kortfristede aktiver og forpligtelser.

2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvordan fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen for modervirksomheden, foretages bl.a. ved vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Desuden er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Særlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger for Realdania-koncernen er omtalt i note 2 til koncernregnskabet.

Der er i noterne, hvor relevant, oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter obligationer	187,8	161,5
Renteindtægter kreditinstitutter	0,7	5,5
Øvrige renteindtægter	0,3	4,1
Aktieudbytter	382,1	136,5
I alt	570,9	307,6
4 Finansielle udgifter		
Renteudgifter kreditinstitutter	-4,9	-15,8
Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-21,2	-16,0
I alt	-26,1	-31,8
5 Kursreguleringer		
Renteprodukter	301,9	144,4
Fast Ejendom	-8,3	49,0
Aktieprodukter	2.404,5	-5.741,5
Alternative produkter	-2,2	1,9
I alt	2.695,9	-5.546,2
6 Udgifter til personale og administration		
Personaleudgifter	-58,0	-54,0
Administrationsudgifter	-50,8	-47,5
I alt	-108,8	-101,5
Løn, vederlag og honorar	-50,9	-47,3
Pension	-6,7	-6,3
Sociale udgifter	-0,4	-0,4
Personaleudgifter i alt	-58,0	-54,0
Medarbejdere	-36,8	-33,4
Direktion	-7,5	-7,3
Bestyrelse	-4,1	-4,1
Repræsentantskab	-2,6	-2,5
Løn, vederlag og honorar i alt	-51,0	-47,3
Det gennemsnitlige antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede ekskl. direktion	54	50

NOTER

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

Vedrørende vederlag og pension til direktionen i Realdania samt honorar til bestyrelsen i Realdania henvises til koncernregnskabet note 6.

Revisionshonorar indgår i administrationsudgifter:

	2012 mio. kr.			2011 mio. kr.		
	KPMG	PwC	I alt	KPMG	PwC	I alt
Lovpligtig revision	-0,8	-0,8	-1,6	-0,8	-0,8	-1,6
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-3,0	0,0	-3,0	-1,1	0,0	-1,1
Andre ydelser	-0,8	-0,8	-1,6	0,0	0,0	0,0
I alt	-4,6	-1,6	-6,2	-1,9	-0,8	-2,7

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
7 Skat		
Aktuel skat af skattepligtig indkomst	-45,7	-6,1
Regulering af udskudt skat	-151,9	142,0
Skat vedr. tidligere år	-12,5	88,2
I alt	-210,1	224,1
Aktuel skatteprocent	25,0%	25,0%
Ikke skattepligtige indtægter (ekskl. resultat af tilknyttede- og associerede virksomheder)	-26,3%	0,2%
Resultat af tilknyttede- og associerede virksomheder (ikke skattepligtigt)	-0,2%	0,1%
Ikke fradragsberettigede udgifter	11,2%	-23,1%
Efterregulering af tidligere års beregnet skat	0,6%	1,5%
Effektiv skatteprocent	10,3%	3,7%

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
8 Driftsmateriel og inventar m.v.		
Kostpris primo	67,4	64,0
Årets tilgang	8,7	6,8
Årets afgang	-0,5	-3,4
Kostpris ultimo	75,6	67,4
Af- og nedskrivninger primo	-46,5	-39,6
Afskrivninger, afhændede aktiver	0,3	2,9
Årets af- og nedskrivninger	-5,7	-9,8
Af- og nedskrivninger ultimo	-51,9	-46,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23,7	20,9
Af- og nedskrivninger		
Afskrivning driftsmateriel og inventar m.v.	-5,7	-9,8
I alt	-5,7	-9,8

Ledelsen i Realdania har hverken i 2012 eller 2011 identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	2.363,9	2.698,9
Årets tilgang	0,0	35,0
Modtaget udbytte	0,0	-370,0
Årets afgang	0,0	0,0
Kostpris ultimo	2.363,9	2.363,9
Nedskrivninger primo	-45,7	0,0
Nedskrivning i året	0,0	-45,7
Regulering vedr. årets afgang	0,0	0,0
Nedskrivninger ultimo	-45,7	-45,7
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.318,2	2.318,2

Ledelsen i Realdania har i 2012 ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for tilknyttede virksomheder.

Nedskrivningen i 2011 vedrører kapitalandele i Realdania By A/S. Udviklingen i værdien af grundarealer har medvirket til et betydeligt underskud i 2011. Nutidsværdien af forventede nettopengestrømme fra driften af virksomheden skønnes ikke at modsvare den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene pr. 31. december 2011, som udgør 688,4 mio.kr. før nedskrivninger, hvorfor kapitalandelene er nedskrevet til kapitalværdien, 642,7 mio.kr. Nedskrivningen, 45,7 mio.kr., er indregnet under resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den foretagne nedskrivning er i koncernregnskabet primært knyttet til nedskrivninger på projektejendomme samt reguleringer til resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.

NOTER

Note

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Egenkapi- tal 2012 mio. kr.	Egenkapi- tal 2011 mio. kr.	Resultat 2012 mio. kr.	Resultat 2011 mio. kr.
Bolius Boligejernes Videncenter A/S	Ballerup	100%	5,3	31,5	33,3	-1,8	0,0
Realdania By A/S	København	100%	10,0	631,2	653,8	-22,6	-34,7
Realdania Byg A/S	Odense	100%	250,0	1.665,4	1.652,8	12,6	10,7
				2.328,1	2.339,9	-11,8	-24,0

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	568,1	552,9
Årets tilgang	467,5	15,2
Kostpris ultimo	1.035,6	568,1
Op- og nedskrivninger primo	467,1	410,6
Resultat	4,0	72,4
Udbytte	-15,9	-15,9
Op- og nedskrivninger ultimo	455,2	467,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.490,8	1.035,2

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Aktiver mio. kr.	For- pligtelser mio. kr.	Omsæt- ning mio. kr.	Realdanias andel af egen- kapital 2012 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2012 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	18.515,0	13.542,0	1.180,0	1.019,4	15,3
Carlsberg Byen P/S	København	25,00%	17,0	2.723,8	1.012,3	44,8	427,9	-9,6
Arena CPHX P/S	København	50,00%	3,0	92,0	5,5	0,0	43,2	-1,7
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
							1.490,8	4,0

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Aktiver mio. kr.	For- pligtelser mio. kr.	Omsæt- ning mio. kr.	Realdanias andel af egen- kapital 2011 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2011 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	18.480,0	13.503,0	1.156,0	1.020,1	72,5
Arena CPHX P/S	København	50,00%	1,0	31,9	2,0	0,0	14,9	-0,1
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
							1.035,2	72,4

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
11 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-127,1	1,6
Udskudt skat vedrørende tidligere år	-9,1	13,3
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	151,9	-142,0
Udskudt skat 31. december	15,7	-127,1
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	-1,2	-1,5
Kortfristede aktiver	17,6	-15,3
Hensatte forpligtelser	0,0	0,0
Øvrige forpligtelser	-0,7	-0,9
Uudnyttet skattemæssigt underskud	0,0	-109,4
I alt	15,7	-127,1
12 Aktuel skattegæld		
Skyldig skat primo	-1,9	117,3
Skat vedrørende tidligere år (inkl. renter)	23,9	-100,9
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	45,7	6,1
Betalt skat i året	-40,7	-24,4
I alt	27,0	-1,9
13 Andre kortfristede aktiver		
Handler under afvikling	6,0	6,3
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	59,3	6,2
Projektlån	4,8	4,8
Tilgodehavende renter	39,1	54,8
Forudbetalte udgifter	3,5	3,2
Øvrige aktiver	40,1	33,7
I alt	152,8	109,0

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
14 Værdipapirer		
Renteprodukter	5.677,0	6.160,3
Fast Ejendom	727,2	704,3
Aktieprodukter	13.830,3	10.986,0
Alternative produkter	320,5	137,8
I alt værdipapirer	20.555,0	17.988,4
Dagsværdi af obligationer, der indgår i repo-forretninger, udgør 2.813,7 mio. kr. (2011: 2.065,2 mio. kr.). Dagsværdien af repo-forretninger udgør 2.813,4 mio. kr. (2011: 2.076,4 mio. kr.)		
15 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Alle tilgodehavender forfalder inden for et år	130,2	542,7
16 Uddelinger		
Driftsførte uddelinger		
Flagskibsprojekter	791,6	242,6
Almindelige projekter	333,6	497,8
I alt nye bevillinger	1.125,2	740,4
Tilbageført flagskibsprojekter	-14,6	-2,0
Tilbageført almindelige projekter	-28,7	-18,1
I alt tilbageført	-43,3	-20,1
I alt driftsført i året	1.081,9	720,3
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger		
Saldo primo	4.790,9	5.150,3
Årets bevillinger, driftsført	1.081,9	720,3
Årets bevillinger ydet som lån	2,0	12,0
Heraf driftsført	-2,0	-18,1
Udbetalt i året	-944,1	-1.073,6
I alt	4.928,7	4.790,9

Som følge af væsentlig usikkerhed omkring udbetalingstidspunktet, er hele posten placeret som en langfristet forpligtelse.

Når Realdania beslutter at bevilge midler til filantropiske investeringsprojekter, herunder renovering og opførelse af investeringsejendomme, driftsføres uddelingselementet på bevillingstidspunktet (de udgifter, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning). Uddelingselementet driftsføres og hensættes i balancen som forpligtelse på bevillingstidspunktet. Den resterende del af de bevilgede midler - investeringselementet - bliver på udbetalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/investeringssejendommen som en forbedring. Pr. 31. december 2012 udgør investeringsselementet 1,8 mia. kr. (2011 1,8 mia. kr.)

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
17 Gæld til kreditinstitutter		
Alt gæld forfalder inden for et år	2.813,4	2.076,4
18 Andre kortfristede forpligtelser		
Handler under afvikling	46,2	246,9
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	5,7	40,6
Leverandører	5,5	3,1
Øvrige forpligtelser	20,0	15,2
I alt	77,4	305,8

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Realdanias risikostyringspolitik:

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

En væsentlig finansiell risiko er markedsrisikoen for de kommercielle investeringsaktiver. Retningslinjerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling på finansielle produkter.

De i koncernregnskabet note 21 listede data hidrører fra Realdanias investeringsaktiver, ekskl. 263,4 mio. kr. (2011: 323,5 mio. kr.) hidrørende fra likvide midler og en mindre obligationsbeholdning i de tilknyttede virksomheder. Vedrørende data omkring investeringsaktiver samt risikostyring heraf henvises til koncernregnskabet note 21.

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 1.097,8 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princip. (2011: 1.181,1 mio. kr.)

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et flagskibsprojekt. (2011: 60,0 mio. kr.)

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser, der kan opsiges inden for 12 måneder.

NOTER

Note	2012 mio. kr.	2011 mio. kr.
21 Nærtstående parter		
Ingen nærtstående parter udøver kontrol over Realdania.		
Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Nærmere oplysninger om ledelsens aflønning fremgår af koncernregnskabsnote 6.		
Realdania udøver kontrol over tilknyttede virksomheder, og betydelig indflydelse på associerede virksomheder.		
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 transaktioner med Realdanias bestyrelse og direktion samt andre nærtstående parter, herunder:		
Bolius Boligejernes Videncenter A/S		
Uddelinger	17,0	11,3
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (IT-ydelser)	1,9	1,7
Kapitaltilskud	0,0	0,0
Realdania By koncernen		
Uddelinger	11,8	5,3
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (husleje, kontorhold, IT-ydelser m.v.)	5,4	3,7
Kapitaltilskud	0,0	0,0
Realdania Byg koncernen		
Uddelinger	327,6	45,1
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (IT-ydelser m.v.)	1,2	1,3
Betalt leje vedr. domicilejendom	8,3	8,2
Kapitaltilskud	0,0	35,0
Realdania har følgende tilgodehavender og gæld tilknyttede – og associerede virksomheder:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0,0	0,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.049,8	1.880,8
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0,0	0,0

NOTER

Note

22 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. 31. december 2012.

23 Ny regnskabsregulering

Der henvises til omtale heraf i note 25 i koncernregnskabet. Bortset fra IFRS 9 og IFRS 13 forventes ingen af de anførte standarder at få effekt på modervirksomhedens årsregnskab.

NOTER

Note

24 Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis

Som omtalt i regnskabsberetningen og i anvendt regnskabspraksis (note 1) aflægges Realdania fra og med 2012 årsrapport efter internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU. Som følge heraf er den anvendte regnskabspraksis for modervirksomheden ændret på en række områder. IFRS er implementeret, så årsregnskabet både overholder bestemmelserne i regnskabsstandarder, udstedt af IASB, og regnskabsstandarderne, som godkendt af EU.

I henhold til IFRS 1 er åbningsbalance pr. 1. januar 2011 og sammenligningstal for 2011 udarbejdet i overensstemmelse med de IFRS/IAS og IFRIC/SIC, der er gældende pr. 31. december 2012. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2011 er udarbejdet, som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt, bortset fra særlige overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser, der er beskrevet i det følgende.

Ændringer i den anvendte regnskabspraksis fremgår af koncernregnskabet note 26 om overgang til IFRS med følgende tilføjelser for modervirksomheden.

De regnskabsmæssige effekter på moderselskabet er som følger:

mio. kr.	Henvisning til omtale	1. januar 2011		2011		31. december 2011		Egenkapital	
		Aktiver	Forpligtelser	Totalindkomst	Aktiver	Forpligtelser			
A	Efter regnskabsbekendtgørelsen	25.271,3	4.057,3	21.214,0	-5.827,5	20.895,9	5.509,4	15.386,5	
B	Reguleringer til IFRS	5	0,6	0,0	0,6	-21,0	-20,4	0,0	-20,4
	Skatteeffekt af reguleringer til IFRS	6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	IFRS-reguleringer i alt		0,6	0,0	0,6	-21,0	-20,4	0,0	-20,4
	Opgjort efter IFRS		25.271,9	4.057,3	21.214,6	-5.848,5	20.875,5	5.509,4	15.366,1
C	Ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende projektreguleringer	7	0,0	393,1	-393,1	-2,7	0,0	395,8	-395,8
D	Ændring i anvendt regnskabspraksis vedrørende tildeling af bevillinger	8	1.220,8	1.220,8	0,0	0,0	1.266,0	1.266,0	0,0
	Skatteeffekt af ændringer til anvendt regnskabspraksis	9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Ændringer til anvendt regnskabspraksis i alt		1.220,8	1.613,9	-393,1	-2,7	1.266,0	1.661,8	-395,8
	Reklassifikationer med beløbs effekt	10	1,6	1,6	0,0	0,0	1,9	1,9	0,0
	Opgjort efter IFRS inkl. ændringer til anvendt regnskabspraksis		26.494,3	5.672,8	20.821,5	-5.851,2	22.143,4	7.173,1	14.970,3

NOTER

Note

24 Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis (fortsat)

mio. kr.	Henvisning til omtale	1. januar 2011		2011		31. december 2011		
		Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital	Totalindkomst	Aktiver	Forpligtelser	Egenkapital
A	Jfr. årsrapporten for 2011							
B	Tilbageførsel af nedskrivning på domicilejendom reguleret via kapitalandele	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6
	Tilbageførsel af resultat af kapitalandele:							
	- Bolius A/S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- Realdania By A/S	0,0	0,0	0,0	34,7	34,7	0,0	34,7
	- Realdania Byg A/S	0,0	0,0	0,0	-9,9	-6,4	0,0	-6,4
	Nedskrivning af kapitalandele (Realdania By)	0,0	0,0	0,0	-45,8	-45,8	0,0	-45,8
	Opskrivning domicilejendom	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	0,0	-3,5
	Reguleringer i alt	0,6	0,0	0,6	-21,0	-20,4	0,0	-20,4
C	Indregning af projektreguleringer:							
	- Realdania Byg A/S	0,0	363,0	-363,0	-2,7	0,0	365,7	-365,7
	- Kvæsthusselskabet A/S	0,0	30,1	-30,1	0,0	0,0	30,1	-30,1
	Reguleringer i alt	0,0	393,1	-393,1	-2,7	0,0	395,8	-395,8
D	Ændring i tildeling af bevilling							
	- Realdania Byg A/S	1.220,8	1.220,8	0,0	0,0	1.266,0	1.266,0	0,0
	- Kvæsthusselskabet A/S	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Reguleringer i alt	1.220,8	1.220,8	0,0	0,0	1.266,0	1.266,0	0,0
E	Reklassifikation af udskudt skat	1,6	1,6	0,0	0,0	1,9	1,9	0,0
	Reguleringer i alt	1,6	1,6	0,0	0,0	1,9	1,9	0,0

NOTER

Note

24 Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Forklaring til ændring af regnskabspraksis ved overgang til IFRS

5. Modervirksomhedens kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hidtil er kapitalandele målt efter den indre værdis metode. Som ny kostpris er anvendt den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene, opgjort efter den hidtidige praksis pr. 1. januar 2011. I totalindkomsten for 2011 tilbageføres andel af årets resultat efter skat og foretages nedskrivning på kapitalandele i tilknyttede virksomheder. (Tilbageførsel af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 28,3 mio.kr., nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder -45,8 mio.kr., samt en egenkapitalregulering vedrørende opskrivning på domicilejendom på 3,5 mio.kr. og afskrivning på domicilejendom 0,6 mio.kr.).
6. Overgangen til IFRS har ikke haft skatteeffekt.

Forklaring til ændring af anvendt regnskabspraksis

7. Realdania har ændret praksis vedrørende indregning af projektreguleringer på bevillinger relateret til investeringsejendomme. Projektreguleringer vedrører løbende reguleringer, der foretages i tilknytning til bevillingerne, og omfatter såvel den generelle usikkerhed på fremtidige priser som usikkerheder vedrørende udbetalingstidspunktet. Projektreguleringen fastsættes ved udgangen af det regnskabsår, hvori bevillingen er foretaget. Realdania koncernen har ikke tidligere indregnet projektreguleringer vedrørende bevillinger til investeringsejendomme i resultatopgørelsen. Fremadrettet vil projektreguleringer til investeringsejendomme blive indregnet i resultatopgørelsen i det regnskabsår, bevillingen foretages i lighed med øvrige bevillinger.
8. Realdania har ændret praksis vedrørende den regnskabsmæssige behandling af tilskud for ikke-kommercielle investeringer. Ændringen er foretaget med henblik på, at de ikke-kommercielle investeringer fremadrettet bliver resultatneutrale i datterselskabet Realdania Byg A/S. Således vil tilskud fra Realdania til dækning af tab på ikke-kommercielle investeringer (uddelingselementet) fremadrettet blive indregnet i resultatopgørelsen i Realdania Byg A/S, hvor også tabet indregnes, med modpost på tilgodehavender under aktiver. Ændringen i Realdania Byg A/S har betydet en opskrivning af egenkapitalen samt et øget tilgodehavende hos Realdania. I Realdania er den afledte effekt heraf, at kapitalandelen er opskrevet tilsvarende, med modpost på en forpligtelse over for Realdania Byg. Forpligtelsen er indregnet under "Bevilligede, ej udbetalte uddelinger".
9. De foretagne ændringer i anvendt regnskabspraksis har ikke haft skatteeffekt.

NOTER

Note

24 Forklaring af den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS samt ændringer til anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Reklassifikationer

Ud over ændring i regnskabspraksis er der gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2011:

10. Der er foretaget reklassifikation af udskudt skat (1,6 mio.kr.) fra aktiver til passiver, samt aktuel tilgodehavende skat (1,9 mio.kr.) fra passiver til aktiver.
- Aktiverne præsenteres ikke længere som en separat hovedgruppe i balancen efter likviditetsorden, men opdeles i langfristede eller kortfristede aktiver.
 - Forpligtelserne præsenteres ikke længere som en separat hovedgruppe i balancen, men opdeles i lang- og kortfristede forpligtelser.
 - Obligationer til dagsværdi, aktier m.v. præsenteres samlet under regnskabsposten værdipapirer mod tidligere præsentation på separate linier.
 - Andre aktiver og periodeafgrænsningsposter præsenteres samlet under regnskabsposten andre kortfristede aktiver.

Reklassifikationerne har ikke påvirket resultat og egenkapital.

Anvendte lempelsesmuligheder

I forbindelse med overgangen til IFRS har koncernen anvendt følgende lempelsesmuligheder i IFRS 1:

- Realdania måler sine investeringer i dattervirksomheder til kostpris og har på åbningsbalancetidspunktet valgt at anvende den regnskabsmæssige værdi, opgjort efter den tidligere anvendte regnskabspraksis som ny kostpris.

Pengestrømsopgørelse

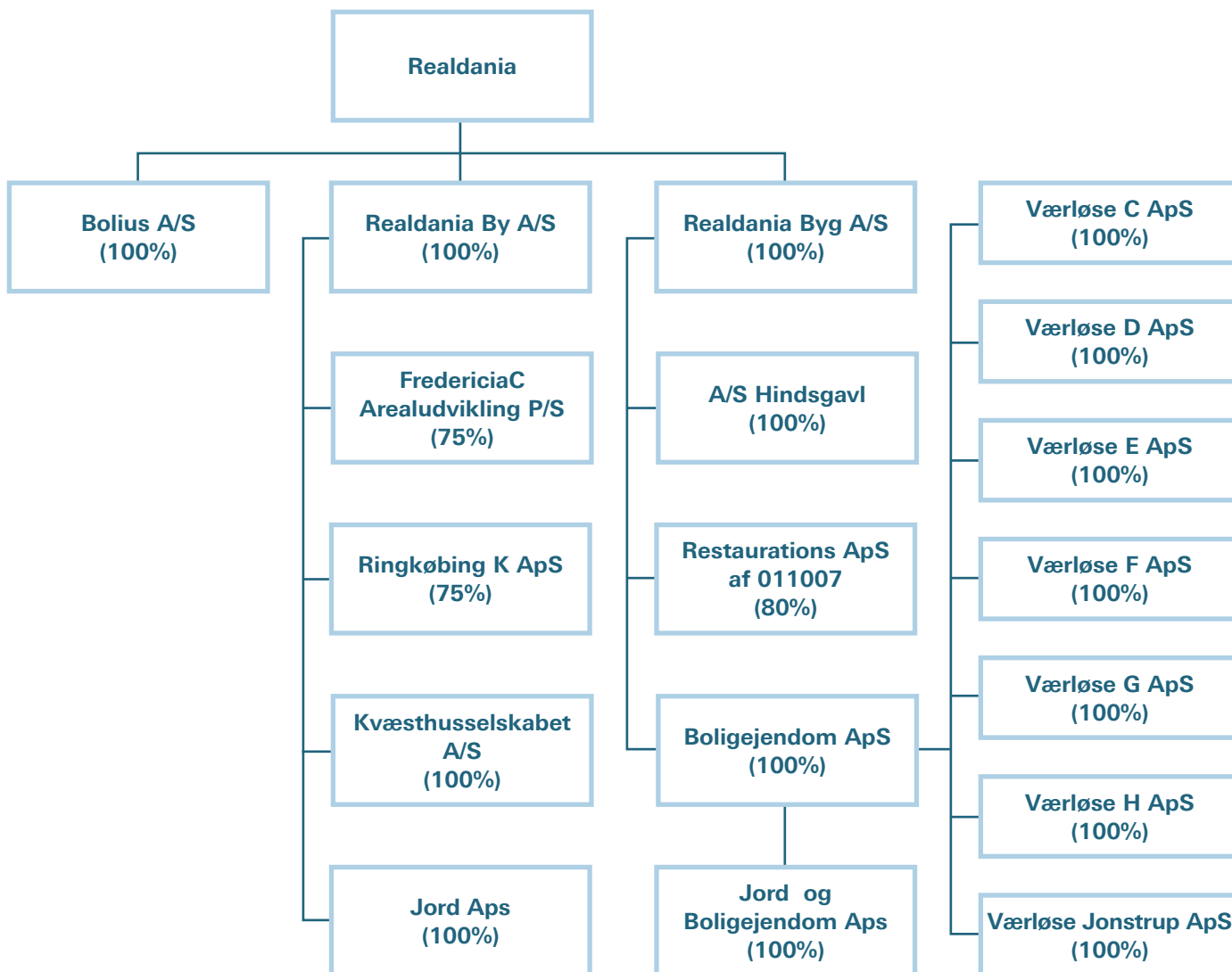
Pengestrømsopgørelsen er ændret, således at den opfylder kravene under IFRS med hensyn til opdeling på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet modsvarende den hidtidige præsentation under regnskabsbekendtgørelsen.

Sammenligningstal

Sammenligningstal er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for 2011.

OVERSIGT OVER KONSOLIDEREDE VIRKSOMHEDER

Oversigt over konsoliderede selskaber pr. 31. december 2012 (selskaber, hvor Realdania har bestemmende indflydelse).





LEDELSES-
HVERV
2012

LEDELSESHVERV – BESTYRELSEN

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

JESPER NYGÅRD

KAB, adm. direktør
Født i 1961

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

Uddannelse:

Cand.scient.adm

Bestyrelsesmedlem i:

Boligselskabernes Landsforening
Fonden for Socialt Ansvar
Landsbyggefonden (formand)

CARSTEN WITH THYGESEN

HedeDanmark Koncernen, adm. direktør
Født i 1964

Indvalgt i bestyrelsen i 2009. Senest genvalgt i 2012
Næstformand fra 2009

Uddannelse:

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

Bestyrelsesmedlem i:

DDH Forest A/S
Formuepleje Epikur A/S (formand)
Formuepleje Fokus A/S
Formuepleje Limitellus A/S (formand)
Formuepleje Merkur A/S
Formuepleje Optimum A/S (formand)
Formuepleje Pareto A/S (formand)
Formuepleje Penta A/S (formand)
Formuepleje Safe A/S (formand)
Hedgeforeningen Formuepleje (formand)
Investeringsforeningen CPH Capital (formand)
Investeringsforeningen Formuepleje Invest (næstformand)
Skov og Landskab, Københavns Universitet

ANKER BOYE

Odense Kommune, borgmester
Født i 1950

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2009

Uddannelse:

Maler

Bestyrelsesmedlem i:

Kombit (næstformand)
Kommunernes Landsforening
Naturgas Fyn A/S (formand)
Odense Havn (formand)
Udviklingsforum (næstformand)

MICHAEL BROCKENHUUS-SCHACK

Giesegård og Juellund Gods, cand. agro
Født i 1960

Indvalgt i bestyrelsen i 2006. Senest genvalgt i 2009

Uddannelse:

HA, cand.agro

Bestyrelsesmedlem i:

Axel B. Lange A/S (formand)
Carlsen-Langes Legatstiftelse (formand)
Det Classenske Fideicommiss
Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond (formand)
Promilleafgiftsfonden for landbrug (formand)
Scandinavian Private Equity A/S

PER FELDTHAUS

SIGNAL arkitekter aps, direktør, partner
Født i 1959

Indvalgt i bestyrelsen i 2009. Senest genvalgt i 2010

Uddannelse:

Arkitekt MAA, Administration, MBA-Byg

Bestyrelsesmedlem i:

Ejendomsselskabet Ørestaden ApS (formand)
Modulex A/S
Tina Tychsen Rasmussen & Henrik Søholt Christensens legat
V8 Construction A/S

LONE FÆRCH

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

Indvalgt i bestyrelsen i 2004. Senest genvalgt i 2010

Uddannelse:

MMD, lærer

Bestyrelsesmedlem i:

Færch & Co. Capital ApS (formand)
Færch & Co. Estate ApS (formand)
Færch Holding ApS
Færchfonden

GUNDE ODGAARD

Bygge-, Anlægs- og Trækartellet (BAT), sekretariatschef
Født i 1963

Indvalgt i bestyrelsen i 2011

Uddannelse:

Cand. Scient. Pol. (Aarhus Universitet)
Master of Economics (m. econ.) UCD (Irland)

Bestyrelsesmedlem i:

Byggeriets Evaluerings Centers Fond
Byggecentrum
Teknologisk Institut

NIELS ROTH

Zira Invest, adm. direktør
Født i 1957

Indvalgt i bestyrelsen i 2007. Senest genvalgt i 2011

Uddannelse:

Cand.polit

Bestyrelsesmedlem i:

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

MAJKEN SCHULTZ

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

Indvalgt i bestyrelsen i 1999. Senest genvalgt i 2011

Uddannelse:

Cand.scient.pol., ph.d

Bestyrelsesmedlem i:

Danske Bank A/S
Danske Spil

LONE SEJERSEN

Change Management, direktør
Født i 1954

Indvalgt i bestyrelsen i 2008. Senest genvalgt i 2009

Uddannelse:

Arkitekt MAA, fysisk økonomisk planlægger

Bestyrelsesmedlem i:

Erik Møller Arkitekter (formand)
Investeringsforeningen Stonehenge (formand)
Sixhøj Rådgivende ingeniører A/S (formand)

JØRGEN ZARTOW

Zartow Holding A/S, direktør
Født i 1947

Indvalgt i bestyrelsen i 2007. Senest genvalgt i 2012

Uddannelse:

Cand.oecon

Bestyrelsesmedlem i:

Averhoff Energi Anlæg A/S (formand)
ELAS A/S (formand)
Innovation Midtvest A/S (formand)
Johannes Jensen & Helle Mau Jensens Fond
Midtjydsk Elektro A/S (formand)
MV Capital A/S (formand)
Specialpædagogisk Forlag A/S (formand)

LEDELSESHVERV – DIREKTIONEN

FLEMMING BORRESKOV

Adm. direktør
Født i 1949

Indtrådt i direktionen i 2000

Uddannelse:

Cand.polit

Bestyrelsesmedlem i:

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

HANS PETER SVENDLER

Direktør
Født i 1954

Indtrådt i direktionen i 2004

Uddannelse:

Cand.arc

Bestyrelsesmedlem i:

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

Redaktion

Lisbeth Reinwaldt
Realdania Kommunikation

Design

Bysted A/S

Tryk

PrinfoHolbæk-Hedehusene-Køge a/s



