

REALDANIA ÅRSRAPPORT 2013

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:

Michael Brockenhuus-Schack
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Palle Adamsen
Per Feldthaus
Lone Færch
Lars Krarup
Gunde Odgaard
Niels Roth
Majken Schultz
Helle Søholt
Jørgen Zartow

Direktion:

Jesper Nygård
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Ledende medarbejdere:

Finn Bartholdy
Vicedirektør

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 24. april 2014.

REALDANIA
ÅRSRAPPORT
2013

INDHOLD

Om Realdania

06 Realdanias virke, formål, mission og arbejdsform

Påtegninger

08 Ledespåtegning

09 Revisionspåtegning

Beretning 2013

12 Hovedtal for koncernen

13 Sektorregnskab og nøgletal for koncernen

14 Resumé

15 Begivenheder efter balancedagen

15 Forventninger til 2014

16 Koncernoversigt

18 Filantropi

26 Investering

31 Virksomhedsstyring og Kommunikation

34 Risici

35 Samfundsansvar

Koncernregnskab 1. januar – 31. december 2013

38 Resultatopgørelse

38 Totalindkomstopgørelse

39 Balance

40 Egenkapitalopgørelse

41 Pengestrømsopgørelse

42 Oversigt over noter

43 Noter

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2013 (modervirksomheden)

74 Resultatopgørelse

74 Totalindkomstopgørelse

75 Balance

76 Egenkapitalopgørelse

77 Pengestrømsopgørelse

78 Oversigt over noter

79 Noter

90 Oversigt over konsoliderede virksomheder

Ledelseshverv

92 Bestyrelsen

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

Mission

Realdania skaber livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Realdanias filantropiske arbejdsfelt er det byggede miljø forstået som byen, byggeriet og bygningsarven.

Vi har i 2013 gennem vedtagelsen af en ny filantropisk strategi sat yderligere fokus på at arbejde problemdrevet med filantropi. Det er således vores ambition, i et samarbejde med andre at fungere som forandringsagent – som katalysator – for løsning af nogle af de samfundsmæssige problemstillinger inden for det byggede miljø.

Med den problemdrevne tænkning sætter vi også yderligere fokus på betydningen af at arbejde i netværk og partnerskaber for dermed at mobilisere en bredere opbakning, der kan skabe mere værdi, end vi vil være i stand til på egen hånd. Samarbejdet i forhold til større samfundsmæssige problemstillinger organiseres efter principperne i "collective impact", hvilket indebærer et længerevarende samarbejde på en neutral, uafhængig platform mellem hovedaktørerne inden for en specifik problemstilling som for eksempel klimatilpasning af vores byer. Samarbejdet vil typisk omfatte relevante aktører indenfor den offentlige sektor, den private sektor og civilsamfundet (f.eks. fonde, boligselskaber, foreninger og ildsjæle).

Ud over den problemdrevne tilgang arbejder vi fortsat med klassisk og strategisk filantropi, hvilket betyder, at vi også fortsat støtter projekter baseret på relevante ansøgninger, ligesom vi fortsat i samarbejde med ansøgere vil have fokus på at kvalificere projekter.

Realdania arbejder aktivt på det filantropiske område med social ansvarlighed og samfundsbevidsthed og har tilsluttet sig FNs Global Compact-principper for filantropiske uddelinger (PSI – Principles for Social Investment) som en Civil Society Organization.

Principper og arbejdsform

Realdania er en lærende organisation, og vi arbejder systematisk med at evaluere vores filantropiske arbejde. Vi arbejder især med, hvordan vi kan systematisere læringsprocesser og viden om, hvilke indsatser der virker, og hvilke der kan forbedres.

Den viden og de erfaringer, vi opbygger i Realdania, gør vi tilgængelig for alle interesserede. Ligesom vi målrettet arbejder for, at relevante parter og interessenter løbende bliver involveret i vores filantropiske arbejde.

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 tidshorison.

Med det juridiske afsæt som en forening bygger Realdania sit medlemsdemokrati på, at de mange aktive medlemmer, som møder op på valgmøderne, har den direkte indflydelse, når de udnytter deres stemmeret.

Realdania arbejder på at udvikle medlemsbegrebet yderligere.

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, tilgængeligt og troværdigt. Realdanias kommunikation og formidling skal sikre et bredt kendskab til Realdania og Realdanias aktiviteter.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 6. marts 2014

Direktion

Jesper Nygård
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Bestyrelse

Michael Brockenhuus-Schack
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Palle Adamsen

Per Feldthaus

Lone Færch

Lars Krarup

Gunde Odgaard

Niels Roth

Majken Schultz

Helle Søholt

Jørgen Zartow

REVISIONSPÅTEGNING

De uafhængige revisorers erklæringer

Til repræsentantskabet i Realdania

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som 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 2013 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 6. marts 2014

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian F. Jakobsen
Statsautoriseret revisor



BERETNING 2013

HOVEDTAL FOR KONCERNEN

Hovedtal, mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelsen*					
Resultat af finansielle poster	3.177	3.243	-5.265	3.581	6.546
Resultat før uddelinger og skat	3.056	3.122	-5.367	3.539	6.373
Uddelinger	-834	-1.082	-720	-903	-445
Skat	-496	-213	236	-378	11
Årets resultat	1.727	1.826	-5.851	2.257	5.940
Realdanias andel af årets resultat	1.729	1.829	-5.834	2.258	5.941
Balancen**					
Langfristede aktiver i alt	3.727	3.151	2.757	2.407	2.501
Kortfristede aktiver i alt	19.900	21.728	19.611	24.035	21.689
Aktiver i alt	23.627	24.879	22.368	26.442	24.190
Bunden kapital	5.245	5.245	10.491	10.491	10.491
Andre reserver***	13.300	11.571	4.500	10.330	8.465
Realdanias andel af egenkapital	18.545	16.816	14.991	20.821	18.956
Minoritetsinteresser	111	110	112	117	113
Egenkapital i alt	18.656	16.926	15.103	20.938	19.069
Langfristede forpligtelser	4.661	4.917	4.752	5.272	4.599
Kortfristede forpligtelser	310	3.036	2.513	232	522
Forpligtelser i alt	4.971	7.953	7.265	5.504	5.121
Pengestrøm****					
Pengestrøm fra primær aktivitet	3.215	-1.145	-1.653		
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-176	-63	-141		
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.813	737	2.076		
Pengestrøm i alt	226	-471	282	-470	575

* Hovedtal for 2009-2010 vedr. resultatopgørelsen er opgjort i overensstemmelse med tidligere anvendt regnskabspraksis.

** Hovedtallene for 2009 vedr. balancen er opgjort i overensstemmelse med tidligere anvendt regnskabspraksis.

*** Inkl. opskrivningshæftelser 2011.

**** Pengestrøm for 2009-2010 er ikke opdelt pr. aktivitetsniveau.

SEKTORREGNSKAB OG NØGLETAL FOR KONCERNEN – EKSKL. MINORITETSINTERESSER

Sektorregnskab, mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009
Investering	3.148	3.214	-5.199	3.610	6.537
Filantropi	-888	-1.134	-838	-942	-575
Virksomhedsstyring	-35	-38	-33	-32	-32
Resultat før skat	2.225	2.042	-6.070	2.636	5.930
Skat	-496	-213	236	-378	11
Årets resultat	1.729	1.829	-5.834	2.258	5.941

Nøgletal – koncern, mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009	5 års Gns.	10 års Gns.
Filantropi							
Aktivitet (omfang)							
Filantropi portefølje (brutto)	20.048	18.676	19.179	17.281	16.024	18.242	14.374
Filantropi portefølje (netto)	10.980	10.432	9.794	9.307	8.691	9.841	7.622
Skalering							
Samlet porteføljeværdi brutto/netto	1,83	1,79	1,96	1,86	1,84	1,86	1,89
Sekretariat							
Driftsudgifter i forhold til årets bevillinger	0,85%	0,65%	0,69%	0,75%	1,67%	0,68%	0,50%
Projektledelse							
Projektledelse/projektportefølje (brutto)	0,35%	0,36%	0,34%	0,36%	0,39%	0,35%	0,36%
Bevillingsandel							
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital	4,8%	6,9%	6,0%	4,9%	2,8%	5,8%	6,1%
Investering							
Investeringsportefølje	20.144	22.183	19.355	23.361	20.222	21.053	24.052
Investeringsafkast	16,3%	17,2%	-21,3%	18,2%	45,5%	13,1%	4,9%
Investeringsafkast fratrukket driftsudgifter	16,1%	17,0%	-21,5%	18,0%	45,3%	12,9%	4,8%
Markedsrisiko på investeringsporteføljen*	17,4%	25,4%	28,7%	29,2%	37,1%	N/A	N/A

* Risikoen for tab som følge af ændringer på de finansielle markeder beregnet ved en risikomodell, 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.

RESUMÉ

Årets resultat på 1,7 mia. kr. anses for tilfredsstillende.

Årets resultat var i væsentlig grad påvirket af resultatet af investeringsaktiviteterne på 3,2 mia. kr. Investeringsresultatet kan væsentligst henføres til afkast af aktieporteføljen, som alene gav et afkast på knap 3 mia. kr. Aktieporteføljen gav ligeledes et positivt afkast i 2012 på 2,6 mia. kr.

Realdania solgte i marts måned en væsentlig andel af aktiebeholdningen i Danske Bank og ejer herefter mindre end 5% af de samlede udstedte aktier i Danske Bank.

De kommercielle investeringsaktiver på i alt 20,1 mia. kr. var ved årets udgang placeret i 70 porteføljer mod 60 porteføljer året før. Årets investeringsafkast svarer til et afkast på 16,3% mod et afkast på 17,2% året før.

Den filantropiske projektportefølje udgjorde 20,0 mia. kr. ultimo 2013, mens antallet af igangværende projekter blev forøget fra 628 ved årets begyndelse til 664 ved udgangen af året. De igangværende projekter var fordelt på 41 flagskibsprojekter og 623 almindelige projekter. I 2013 er der afsluttet 145 almindelige projekter samt 117 enkeltprojekter, svarende til i alt 262 projekter.

Realdania vedtog i efteråret 2013 en ny filantropisk strategi, hvor Realdania i samarbejde med andre initierer og gennemfører initiativer og projekter, der kan sætte dagsordenen og vise vejen frem inden for udviklingen af det byggede miljø. Den filantropiske strategi baserer sig på 5 programmer. Realdania satser fremadrettet på at optimere sin indsats og betydning for det byggede miljø. Dette sker gennem en problemdreven indsats, der udmønter sig gennem større samlede initiativer med fokus

på aktuelle samfundsmæssige problemstillinger inden for det byggede miljø.

De samlede filantropiske aktiviteter i året udgjorde 903 mio. kr. De bestod af det filantropiske resultat før skat på en udgift på 888 mio. kr. tillagt det filantropiske investeringselement af årets bevillinger på 15 mio. kr. Aktiviteterne var på 1.156 mio. kr. i 2012, hvoraf det filantropiske investeringselement udgjorde 22 mio. kr.

Årets udgiftsførte skat udgjorde 496 mio. kr. mod en skatteudgift på 213 mio. i 2012.

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgjorde 484 mio. kr. Det var på 424 mio. kr. i 2012. Ved regnskabsafslæggelsen for 2012 blev der udtrykt forventning om et overskud i 2013 før uddelinger, kursreguleringer og skat på knap 100 mio. kr. Merindtjeningen skyldes primært større udbytteindtægter end forventet.

Samlet set blev Realdanias andel af det samlede koncernresultat et overskud på 1.729 mio. kr. efter skat. Egenkapitalen ekskl. minoritetsinteresser udgør herefter 18.545 mio. kr.

Palle Adamsen, Lars Krarup og Helle Søholt blev i 2013 nyvalgt til Realdanias bestyrelse. I juni 2013 udtrådte Jesper Nygård af bestyrelsen, og Michael Brockenhuus-Schack blev valgt til ny formand. I august 2013 erstattede Jesper Nygård Flemming Borreskov som adm. direktør.

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 2013.

FORVENTNINGER TIL 2014

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.

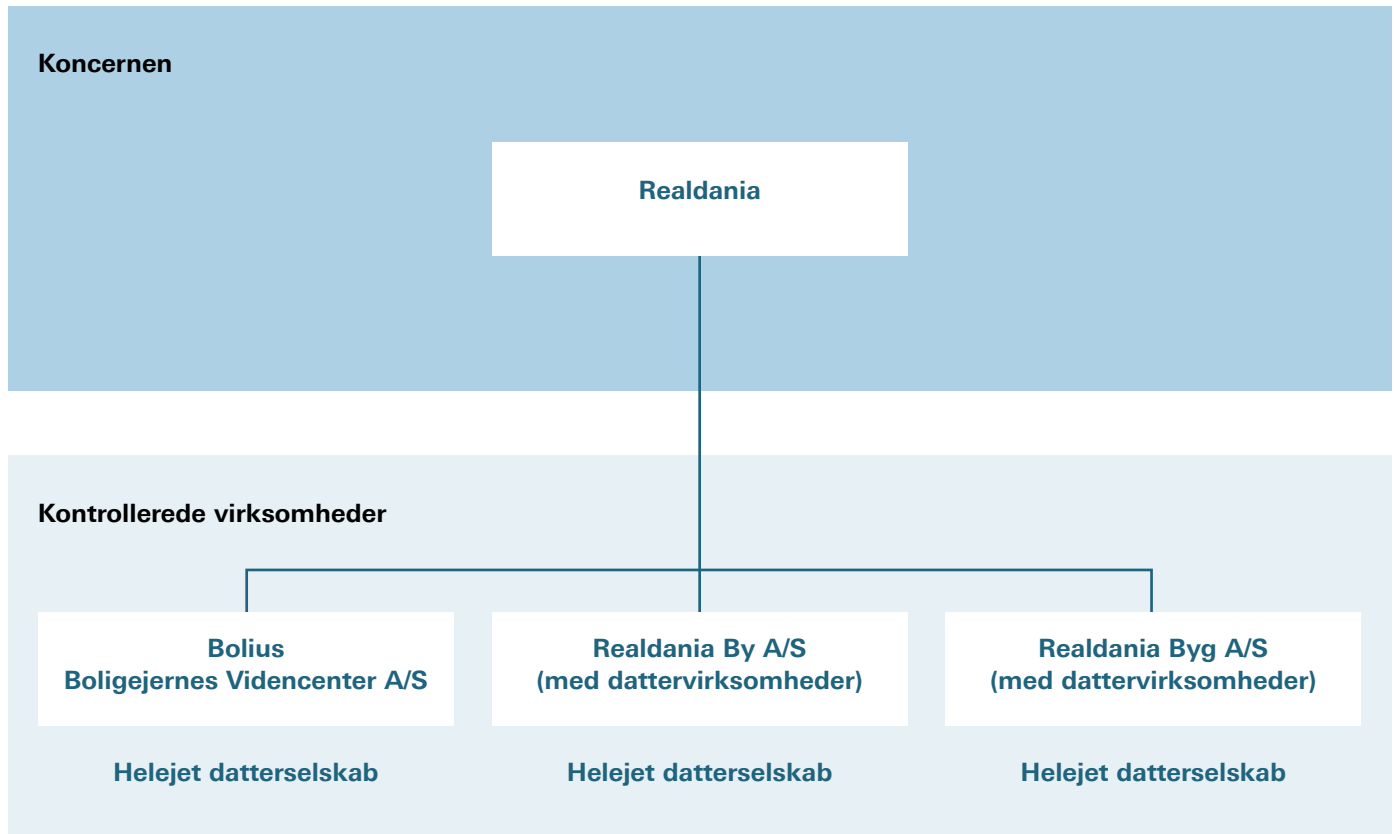
På basis af et skøn over det forventede udbytte af aktier m.v., renteindtægter af obligationsbeholdning samt portefølje- og driftsudgifter inkl. afskrivninger forventes et koncernresultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på knap 500 mio. kr.

I 2014 forventes et uddelingsniveau i størrelsesorden 500 mio. kr. Dette niveau er baseret på en forventning om en større effekt af den nye filantropiske strategi samt forventninger til den langsigtede uddelingskapacitet.

For regnskabsåret 2014 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.

KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2013 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 videnformidling 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, Ringkøbing samt Høje-Taastrup, der er organiserede som enten tilknyttede eller associerede enheder i forhold til Realdania By. Endelig er der etableret et helejet 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 51 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 2009-2013 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.	2013	2012	2011	2010	2009
Flagskibsprojekter	-234	-777	-240	-534	-290
Almindelige projekter	-600	-305	-480	-369	-155
Uddelinger i alt	-834	-1.082	-720	-903	-445
Resultat af filantropiske investeringer	-18	-16	-81	-3	-93
Driftsudgifter, Realdania	-36	-36	-37	-36	-37
Resultat før skat	-888	-1.134	-838	-942	-575
Investeringselement af årets bevillinger	-15	-22	-357	-63	2
Samlede filantropisk aktivitet i året	-903	-1.156	-1.195	-1.005	-573

Nøgletal, mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009	5 års Gns.	10 års Gns.
Aktivitet (omfang)							
Filantropi portefølje (brutto)	20.048	18.676	19.179	17.281	16.024	18.242	14.374
Filantropi portefølje (netto)	10.980	10.432	9.794	9.307	8.691	9.841	7.622
Skalering							
Samlet porteføljeværdi brutto/netto	1,83	1,79	1,96	1,86	1,84	1,85	1,89
Sekretariat							
Driftsudgifter i forhold til årets bevillinger i %	0,85	0,65	0,69	0,75	1,67	0,68	0,50
Projektledelse							
Projektledelse / portefølje (brutto) i %	0,36	0,36	0,34	0,36	0,39	0,36	0,36
Bevillingsandel							
Filantropiske bevillinger / gns. egenkapital i %	4,8	6,9	6,0	4,9	2,8	5,8	6,1

Til udviklingen i nøgletallene kan der knyttes følgende kommentarer:

Aktiviteten (omfanget) af de igangværende projekter har været svagt stigende de seneste 5 år.

Skaleringen har været stabil de seneste 5 år.

Bevillingsandelen har i de seneste 5 år generelt været stigende, med et fald i 2013.

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

Filantropisk projektportefølje

Ved afslutningen af 2013 havde Realdania i alt 664 igangværende projekter med samlede bevillinger på 10.980 mio. kr. og en samlet projektøkonomi på i alt 20.048 mio. kr.

Flagskibsprojekter	Antal projekter mio. kr.	Realdania bevillinger mio. kr.	Filantropisk projektportefølje mio. kr.
Uddelinger	33	3.541	7.508
Filantropiske investeringer	8	5.492	7.924
Flagskibe i alt	41	9.033	15.432
Almindelige projekter			
Uddelinger	418	1.812	4.480
Filantropiske investeringer	12	135	136
Almindelige projekter i alt	430	1.947	4.616
Enkeltprojekter ¹⁾	193		
Filantropiske projekter i alt	664	10.980	20.048

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.

Det er målsætningen med Realdanias nye filantropiske strategi i samarbejde med andre at initiere og gennemføre initiativer og projekter, der kan sætte dagsordenen og vise vejen frem inden for udviklingen af det byggede miljø.

Realdania satser fremadrettet på at optimere sin indsats og betydning for det byggede miljø gennem en problem-dreven indsats, der udmønter sig gennem større sam-lende initiativer med fokus på aktuelle samfundsmæssige problemstillinger inden for det byggede miljø. Tilgangen kan være normsættende kampagner og demonstrationsprojekter, etablering af formidlings- og videntcentre samt fastlæggelse af strategiske rammer for hvilke ansøgte projekter, der kan nyde fremme.

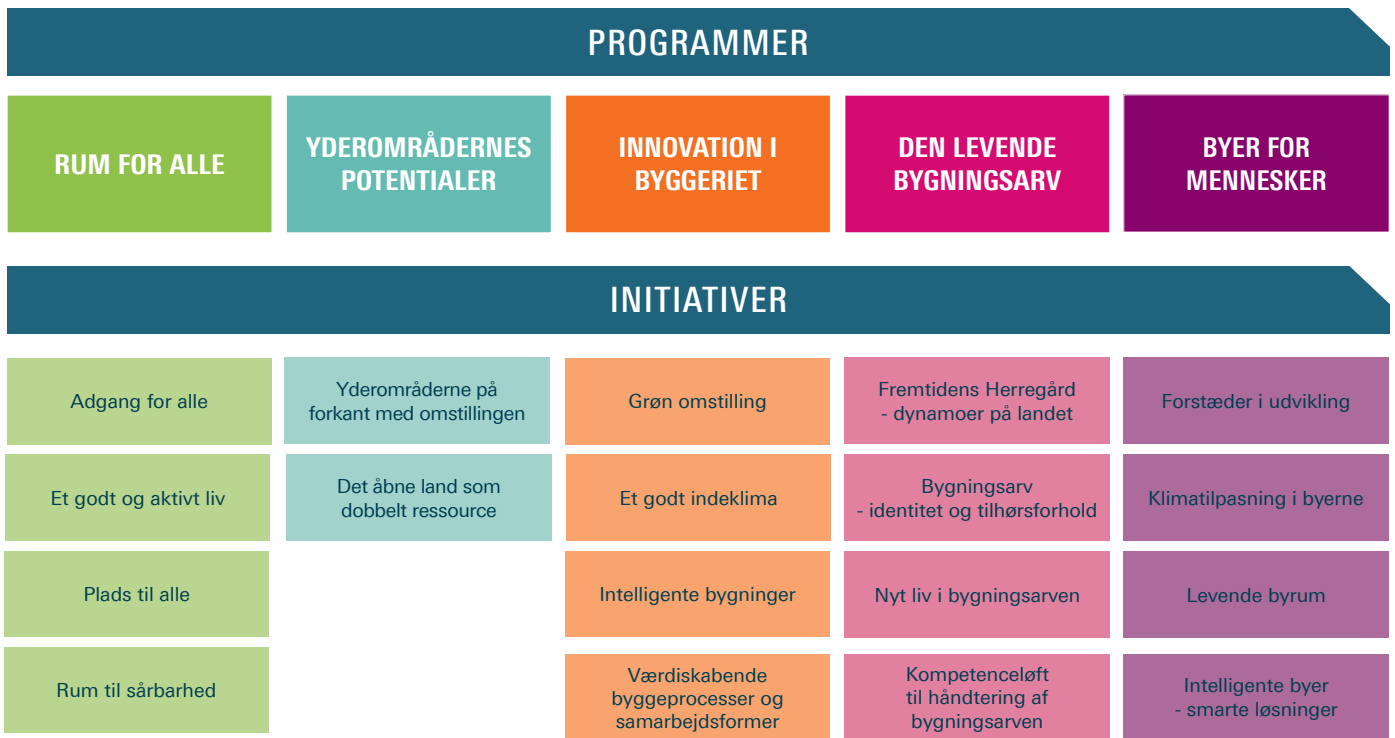
Det problemdrevne og dagsordenssættende grundsyn kommer endvidere til udtryk ved, at Realdania – med foreningens samlede kompetencer – sammen med andre interessenter deltager tæt i problemorienterede initiativer, helt fra indkredsningen og beskrivelsen af aktuelle problemstillinger over undfangelsen af de første ideer til den efterfølgende forankring i praksis.

Realdania er således i samarbejde med andre problem-

løser og forandringsagent i bredere forstand, og ikke blot leverandør af penge. Realdania er aktivt opsøgende og idéudviklende, indgår i netværk og deltager i den offentlige debat om det byggede miljø.

Som led i den nye filantropiske strategi sættes der fokus på det programrelaterede filantropiske arbejde. Omkostningerne hertil, inkl. lønomkostninger for en del af de ansatte, anses fra 2014 og fremover som en del af uddelingerne i overensstemmelse med best practice i internationale fonde. Der er i 2013 bevilget 74,5 mio. kr. til dette formål, som er indeholdt i årets uddelinger, svarende til de forventede omkostninger i de kommende fire år.

Den filantropiske strategi baserer sig på følgende 5 programmer med underliggende initiativer:



Projekttyper

Realdanias filantropiske projekter opdeles i flagskibsprojekter og almindelige projekter, der kan være store og små. Enkelte projekter gennemføres i form af filantropiske investeringer.

Flagskibsprojekter

Flagskibsprojekter er store, synlige og betydende kampagner og projekter, der gør en markant forskel i det byggede miljø, og som sætter kursen til inspiration for andre. Endvidere er flagskibe som regel initieret gennem samarbejder og partnerskaber, der understreger Realdanias virke som en problemdreven, dagsordensættende, filantropisk forening med fokus på at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Ved udgangen af 2013 deltager Realdania i 41 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.

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 uddelingselement og et investeringselement.

Uddelingselementet udgiftsføres i resultatopgørelsen på bevillingstidspunktet. Den resterende del, investeringselementet, bliver på udbetalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/investeringsejendommen.

Filantropiske investeringer anvendes frem for rene uddelinger i de tilfælde, hvor det af forskellige årsager er mest hensigtsmæssigt for at fremme den filantropiske strategi. Eksempelvis hvor ejerskab er en forudsætning for sikring og bevarelse af en historisk ejendom, eller hvor ejerskab til et delelement, som f.eks. et underjordisk P-anlæg, er en forudsætning for realiseringen af et større byomdannelseprojekt.

Eksempler på igangværende flagskibsprojekter

Den efterfølgende oversigt viser udvalgte eksempler på igangværende flagskibsprojekter og store projekter inden for de 5 programmer, samt på projekter uden for programmerne vedtaget under tidligere filantropiske strategier.

Projekterne er på forskellige stadier. Nogle er lige igangsat, nogle er midtvejs i forløbet, og andre er nær deres afslutning. Projekterne kan ses på www.realdania.dk.

Program: Rum for alle

Kræftens Bekæmpelse, nye rådgivningscentre (2010-2015)

Kampagne med fokus på at opføre 7 nye rådgivningscentre for kræftamte og deres pårørende. Centrene realiseres med afsæt i modelprogrammet "Kræftrådgivninger i det 21. århundrede", som er udviklet i et samarbejde mellem Realdania og Kræftens Bekæmpelse. Kampagnen gennemføres i et partnerskab med Kræftens Bekæmpelse.

Øhavets restaureringscenter (2009-2014)

Det gamle skibsværft i Ærøskøbing havn omdannes til et arbejdende kulturbevarings- og formidlingscenter som et arbejdstilbud for unge med særlige behov. Projektet er udviklet og realiseret i samarbejde med Udviklingsfonden Værftet, Ærø Kommune og Region Syddanmark. Se www.detgamlevaerft.dk

Tilgængelighed i historiske bykerner (2010-2015)

Et samarbejdsprojekt – med Vanførefonden, Bevica Fonden, Arbejdsmarkedets Feriefond og Viborg Kommune – der har fokus på at skabe ligeværdig tilgænge-

lighed til Viborgs historiske bykerner. Projektet udvikles i regi af et internationalt samarbejde koordineret af European Foundation Center (EFC), der har nedsat en særlig Disability Group. Projektets mål er at få skabt en europæisk platform for formidling af viden om god tilgængelighed til de historiske bykerner i Europa.

StreetMekka (2013-2016)

I samarbejde med gadeidrætsorganisationen GAM3, TrygFonden og tre danske kommuner er det ambitionen at udbrede den succesfulde gadeidrætsfacilitet StreetMekka, der har sin første facilitet i Valby ved København, til yderligere tre byer i landet. StreetMekka inviterer børn og unge til bevægelse og skaber rammer, som styrker sociale relationer mellem unge mennesker af vidt forskellig herkomst, herunder unge fra forskellige udsatte grupper og unge af anden etnisk herkomst end dansk. Projektet tager udgangspunkt i genanvendelse af udtjente industribygninger, hvor streetkulturen passer perfekt ind i industriarkitekturens rå rammer.

Program: Yderområdernes potentialer

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 har fokus på at udvikle og udnytte de stedbundne potentialer i yderområderne med sigte på at styrke livskvaliteten. Kampagnen gennemføres i samarbejde med Naturstyrelsen og en række kommuner og lokale interessenter.

Ringkøbing K (2010-2040)

Arealudviklingsprojekt der skal vise, hvordan man kan skabe en bæredygtig og nytænkende byudvikling i et yderområde, nemlig i den sydøstlige udkant af Ringkøbing by. Projektet gennemføres i 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 være en dynamo for udviklingen af Hjørring by og til gavn for hele Vendsyssel.

Program: Innovation i byggeriet

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.

Realdania Forskning – 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 Arbejdsmiljø.

Realdania Forskning – Center for Facilities Management (2007-2015)

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.

Renovering 2010 (2005-2014)

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

Program: Den levende bygningsarv

Christiansfeld (2008-2014)

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

Fremtidens herregård (2007-2016)

Kampagne igangsat i 2007 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. Med afsæt i opnåede positive resultater videreføres indsatsen med en tredje og afsluttende runde i perioden 2013-2016

med særlig fokus på herregården som potentiale for yderområderne og landdistrikterne.

Københavns Nyere Befæstning (2006-2014)

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.

Program: Byer for mennesker

Det gode Boligliv i almene boligområder (2010-2016)

Kampagne om at udvikle og forny de fysiske rammer for fremtidens boligsociale liv. Indsatsen har fokus på den enkelte boligafdelings fælleslokaler og -bygninger, barrierer mellem de almene boligbebyggelser og omkringliggende byområder samt udnyttelse af friarealer mellem boligejendommene. Kampagnen gennemføres i samarbejde med en stribe almene boligforeninger og Landsbyggefonden.

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 stor trafikeret vej og en barriere 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 Aarhus (Urban Mediaspace Aarhus) (2007-2015)

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

fortsættes →

Kickstart forstaden (2012-2017)

Med afsæt i resultater fra Realdania kampagnen "Fremtidens Forstæder" og arbejdet i "Forstadens Tænk tank", 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.

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 tryghed og livskvalitet i byerne. Løsningerne skal samtidig medvirke til at gøre Danmark førende inden for klimatilpasning og derved skabe grøn vækst.

Kokkedal – Klimatilpasning og fremtidens forstad (2011-2016)

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. Projektet er nytænkende ved at kombinere regnvands-tekniske løsninger med udviklingen af bedre rammer for byliv og social bæredygtighed i forstaden.

Kvæsthusprojektet og Sankt Annæ Plads (2006-2015)

Opdatering og fornyelse af markante, sammenhængende byrum i området mellem Nyhavn, havneløbet ved Skuespilhuset og Amalienborg-området i Frederiksstaden, København. Projektet, der indeholder flere delprojekter, gennemføres i et tæt samarbejde med Kulturministeriet, Det Kongelige Teater, Københavns Kommune, HOFOR og en stribe almenyttige og erhvervsdrivende fonde.

Køge Kyst (2008-2035)

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

C40 Cities Climate Leadership Group – globalt bynetværk (2013-2017)

Deltagelse i C40 Cities – Climate Leadership Group i et partnerskab med Bloomberg Philanthropies (US) og The Children's Investment Fund Foundation (UK) med sigte på at reducere byernes og verdens CO₂-udledning og styrke en bæredygtig byudvikling såvel globalt som nationalt, bredt i landet.

Eksempler på igangværende flagskibsprojekter uden for programmerne**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.

Bryghusprojektet (2006-2016)

Projektet, der omfatter opførelse af en exceptionel bygning tegnet af den verdensberømte arkitekt Rem Koolhaas, restaurering af Fæstningens Materialgård og etablering af en række byrum og broforbindelser, har som ambition dels at styrke hele kvarteret ved Frederiksholms Kanal, og dels – på det indholdsmæssige niveau – at danne ramme om en ambitiøs, international *hub* for innovative, kreative virksomheder og organisationer inden for arkitektur, byudvikling og design – med Dansk Arkitektur Center som omdrejningspunkt.

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 partnerskab med Københavns Kommune.

Musikkens Hus i Nordjylland (2006-2014)

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

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2013 bevilget 849 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer.

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

	Antal nye projekter mio. kr.	Ny- og mer-bevillinger mio. kr.	Samlet projektsum mio. kr.
Flagskibe			
Uddelinger	1	168	310
Filantropiske investeringer		66	66
Flagskibe i alt	1	234	376
Almindelige projekter			
Uddelinger	165	600	1.426
Filantropiske investeringer	3	15	18
Almindelige i alt	168	615	1.444
Enkeltprojekter¹⁾	129		
I alt tilgang	298	849	1.820

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, fonde eller kommuner.

Af nye og offentliggjorte flagskibsprojekter og store projekter, der er bevilget i 2013, kan eksempelvis nævnes følgende:

- Fremtidens herregård
- Fuglsang, konvertering af forpagterbolig til kulturelle formål
- Skole+, optimering af bevægelsesmuligheder
- International Federation for Housing and Planning (IFHP) 2014-2016, støtte til aktiviteter
- Maritimt Kulturcenter Mariagerfjord
- Fremtidens døgnmiljø for børn med autisme
- Vadehavscentret, om- og nybygning
- Bording – Fra handel til handling
- Tænk tanken KRAKA
- Omlægning af Sankt Annæ Plads
- Middelfart, klimatilpasning i historisk byområde
- StreetMekka, streetkultur i konverteret industribygning i 3 byer
- Green solution house, Bornholm, best practice i hotel- og conferencecenter
- C40 – Globalt bynetværk

Bevillinger til projekter med et primært udenlandsk afsæt udgør 97 mio. kr. og omfatter bl.a. støtte til C40 Cities Climate Leadership Group – et internationalt bynetværk, der har til formål at reducere verdens CO₂-udledning, International Federation for Housing and Planning (IFHP) samt til EFC og UN Global Compact. Selv om projekterne primært har udenlandsk afsæt, understøtter flere af dem den filantropiske indsats i Danmark.

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2013, henvises til Realdanias hjemmeside www.realdania.dk.

Udvikling i bevillinger

Realdanias samlede bevillinger, fordelt på uddelinger og filantropiske investeringer, har siden 2004 udviklet sig på følgende måde:

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

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Uddelinger	768	754	669	792	438	510	1.138	1.253	665	475
Filantropiske investeringer:										
Uddelingsselement	66	328	51	111	7	581	207	856	247	165
Investeringsselement	15	22	357	63	-2	772	496	1.298	198	-15
Bevillinger	849	1.104	1.077	966	443	1.863	1.841	3.407	1.110	625

Årets afsluttede projekter

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

I 2013 er der ikke afsluttet flagskibsprojekter, men 145 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 117 enkeltprojekter. I alt er der således i 2013 afsluttet 262 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.
- Øvrige henvendelser.

Der er i 2013 modtaget 561 konkrete ansøgninger, hvilket er ca. 7% under antallet de foregående 2 år.

Udviklingen i antallet af modtagne ansøgninger er følgende:

	2013	2012	2011	2010	2009
Antal	561	605	609	583	520

Udover ovennævnte er antallet af ansøgninger og idéforslag i forbindelse med kampagner, der er udmeldt i 2013, samt ansøgninger kanaliseret til de af Realdania etablerede videntcentre og gennemførte videnprojekter, opgjort til 604 i 2013. Det drejer sig bl.a. om følgende projekter/initiativer: "Stedet tæller", "Ildsjælekampagnen", "Drøn på skolegården", "Kickstart forstaden", "Det gode boligliv", "Fremtidens herregård" samt "Innovationsaktiviteter i byggeriet".

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.v. skønnes til min. 500 i 2013. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at der på Realdanias hjemmeside lægges op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte os om projektidéer.

Færdigbehandlede ansøgninger

Der er i 2013 færdigbehandlet 572 ansøgninger, fordelt på 165 bevillinger, 354 afslag og 53 henlagte sager. Dette giver en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 28,8. Bevillingsprocenten i gennemsnit over de seneste 5 år er 29,1.

INVESTERING

Sektorregnskab og nøgletal:

Mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009
Afkast af investeringsaktiviteter	3.194	3.262	-5.141	3.645	6.578
Fremmedfinansiering (Repo)	0	-5	-16	0	0
Andet afkast	0	-2	-1	5	0
Resultat før driftsudgifter	3.194	3.255	-5.158	3.650	6.578
Driftsudgifter, Realdania	-46	-41	-41	-40	-41
Resultat før skat	3.148	3.214	-5.199	3.610	6.537

Nøgletal, mio. kr.	2013	2012	2011	2010	2009	5 års Gns.	10 års Gns.
Investeringsportefølje	20.144	22.183	19.355	23.361	20.222	21.053	24.052
Investeringsafkast i %*	16,3	17,2	-21,3	18,2	45,5	13,1	4,9
Investeringsafkast fratrukket driftsudgifter i %*	16,1	17,0	-21,5	18,0	45,3	12,9	4,8
Markedsrisiko på investeringsporteføljen i %**	17,4	25,4	28,7	29,2	37,1	N/A	N/A

*) Årets og de gennemsnitlige afkast er beregnet efter intern-rente-metoden (IRR)

**) 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 for investeringsporteføljen inden for 1 år med 97,5% sandsynlighed.

Til udviklingen i nøgletallene kan der knyttes følgende kommentarer:

Investeringsporteføljen har i de sidste 5 år været forholds-mæssigt stabil med et gennemsnit på godt 21 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 5-årig periode. Det gennemsnitlige afkast over de sidste 10 år er i stor udstrækning præget af kriseåret 2008.

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 "Nøgletalsdefinitioner".

De finansielle markeder

2013 var et år, hvor de finansielle markeder som helhed var præget af en positiv udvikling med højere kurser på aktier og faldende kreditspænd på obligationer. Dermed fortsatte året de positive takter, der bortset fra i 2011 har præget de finansielle markeder de sidste snart 5 år, med stadig større risikovillighed med heraf følgende prisstigninger på næsten alle risikobetonede aktiver. Året var fortsat præget af statsgældsproblematikken, men dette problem blev mindre, som året skred frem. Væksten steg og inflationen faldt i den udviklede del af verden, mens det modsatte var tilfældet i udviklingslandene. Yderligere tiltag vedrørende reguleringen af den finansielle sektor fortsatte ligeledes i 2013.

Store offentlige besparelser i de europæiske lande gennem de seneste par år så ud til i 2013 endelig at bære frugt, selv om man først på året så, at Cypern måtte bede om en hjælpepakke fra EU og IMF. Redningspakken indebar bl.a., at cypriotiske bankkunder med store indeståender fik inddraget 40% af deres indestående.

ECB har samtidig gennem hele 2013 annonceret, at de vil gøre alt for at bevare euroen og støtte op om medlemslandene. I praksis gjorde de det ved at opkøbe statsobligationer i lande, som er omfattet af et hjælpeprogram, eller ved at tilføre likviditet via LTRO (ECB's Long-Term Refinancing Operations), hvis der blev mangel på likviditet blandt medlemslandene. Denne hjælp til markedet bevirkede, at rentespændet mellem de sydeuropæiske lande

og kernelande blev indsnævret. Renteniveauet for de sydeuropæiske lande er således generelt faldet, selv om renterne i Tyskland er steget med en halv procent i 2013. Inflationen har ligeledes generelt været faldende, hvorfor ECB selvstændigt valgte at nedsætte de korte styrende renter ad to omgange til 0,25%.

I Tyskland og de øvrige europæiske kernelande steg renten i løbet af året fra et historisk lavt niveau, så den 10-årige statsrente i Tyskland og Danmark endte året på henholdsvis 1,9% og 2,0%.

Gennem hele 2013 fortsatte FED med at opkøbe stats- og realkreditobligationer og har først ultimo året meldt ud, at de i 2014 vil begynde en nedtrapning af opkøbene. Meddelelsen fik renterne til at stige, så de ultimo året lå på godt 3% for den 10-årige statsrente, hvilket var 1,2 procentpoint højere end primo året.

De stigende amerikanske renter havde en negativ påvirkning på Emerging Markets, som gennem hele 2013 var under stort pres med stigende renter og inflation.

Væksten for den japanske økonomi blev i 2013 ifølge IMF's seneste skøn på 2%. En generelt kraftigt svækket yen over for de største globale valutaer var med til at hjælpe væksten og særligt eksporten for Japan.

Efter en lang periode med meget høje vækstrater i Kina er væksten i 2013 svagt aftagende, men stadig høj. Væksten forventes i niveauet 7-8% i 2014 og forventes at falde yderligere de kommende år. Det er særligt det overophedede boligmarked og de tilbagevendende likviditetsproblemer på det kinesiske interbankmarked, der er den store risikofaktor i kinesisk økonomi. Men der er endnu ikke tegn på, at landet vil få en hård opbremsning i økonomien.

Indgrebene fra centralbankerne kombineret med positive vækstforventninger var medvirkende til, at de globale aktier steg med 18,2% i 2013. De finansielle aktier havde igen et godt år med en stigning på hele 22,7%. Det på trods af, at de regulatoriske forhold i EU for finansielle institutioner endnu ikke er fuldt afklarede, herunder etableringen af en ny Bankunion. De europæiske finansielle aktier steg med 21,5%. De danske aktier (OMX) steg med 26,5%, og de europæiske aktier steg med 16,5%. Emerging Markets-aktierne faldt med 6,6%, mens USA (S&P) steg med 26,7%. Beregningerne er i DKK.

Investeringsaktiverne

Realdanias samlede kommercielle investeringsaktiver var pr. 31. december 2013 på 20,1 mia. kr. Investeringsaktiverne gav i 2013 et samlet afkast på 3,2 mia. kr., svarende til 16,3%.

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 m.v.

Som led i den taktiske allokering gennemføres der løbende porteføljeomlægninger. Ved udgangen af 2013 er investeringsaktiverne placeret i 70 porteføljer, hvilket er 10 porteføljer flere end i 2012. Fordelingen er således:

Antal porteføljer	2013	2012
Renteprodukter	5	8
Fast Ejendom	11	11
Børsnoterede aktier	18	14
Private Equity porteføljer	30	23
Alternative produkter	6	4
I alt	70	60

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. Den lange investeringshorisont, sammen med en beholdning af likvide og mindre kursfølsomme aktiver gør det muligt at have en høj aktieandel med forventet højere afkast, men også med en højere risiko samtidig med, at det sikres, at der er likviditet til de løbende uddelinger.

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	Værdi pr. 31.12.2013 mio. kr.	Værdi pr. 31.12.2013 %	Afkast 2013 mio. kr.	Afkast 2013 %	Afkast 2012 mio. kr.	Afkast 2012 %
Renteprodukter	3.109	15,4	168	3,4	627	10,7
Obligationer Investment Grade	1.111	5,5	29	1,1	222	6,0
Obligationer Non-Investment Grade	1.998	9,9	139	7,0	405	21,7
Fast Ejendom	2.071	10,3	18	0,8	42	2,1
Aktier	14.508	72,0	2.960	24,6	2.595	23,8
Børsnoterede aktier	13.045	64,8	2.667	24,7	2.568	26,5
Private Equity	1.463	7,2	293	23,8	27	2,4
Alternative produkter	456	2,3	48	11,8	-2	-1,0
Investeringer i alt	20.144	100	3.194	16,3	3.262	17,2

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 168 mio. kr., svarende til et afkast på 3,4%. Heraf har obligationer Investment Grade og Non-Investment Grade givet et afkast på henholdsvis 29 mio. kr. og 139 mio. kr., svarende til et afkast på henholdsvis 1,1% og 7,0%.

Fast Ejendom har givet et overskud på 18 mio. kr., hvilket svarer til et afkast på 0,8%.

Aktier har givet et afkast på i alt 2.960 mio. kr., svarende til 24,6%. Heraf har børsnoterede aktier i 2013 givet et afkast på 2.667 mio. kr., svarende til 24,7%, mens Private Equity har givet et afkast på 294 mio. kr., svarende til 23,8%.

Alternative produkter gav i 2013 et afkast på 48 mio. kr., svarende til 11,8%.

Udviklingen i investeringsaktiverne 2009 til 2013

Fra primo 2009 til ultimo 2013 er investeringsaktiverne steget fra 15,0 mia. kr. til 20,1 mia. kr.

Til finansiering af uddelinger, filantropiske investeringer, omkostninger og skat er investeringsaktiverne i perioden blevet reduceret med 6,3 mia. kr. Det samlede afkast i nedennævnte 5 års periode er på 11,5 mia. kr.

	2013	2012	2011	2010	2009
Samlet afkast mio. kr.	3.194	3.262	-5.141	3.645	6.578
Investeringsaktiver ultimo, mio. kr.	20.144	22.183	19.355	23.361	20.222
Afkast i %	16,3%	17,2%	-21,3%	18,2%	45,5%

Udviklingen i allokeringen af investeringsaktiverne 2009-2013

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

Aktivklasser, andel af investeringsaktiver	2013 %	2012 %	2011 %	2010 %	2009 %
Renteprodukter	15,4	26,2	33,3	26,0	30,4
Obligationer Investment Grade	5,5	17,1	24,0	20,1	25,0
Obligationer Non-Investment Grade	9,9	9,1	9,3	5,9	5,4
Fast Ejendom	10,3	9,9	8,9	6,7	6,2
Aktier	72,0	62,4	57,1	67,3	63,4
Børsnoterede aktier	64,8	56,9	51,4	62,2	59,3
Private Equity	7,2	5,5	5,7	5,1	4,1
Alternative produkter	2,3	1,5	0,7	0,0	0,0
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Som et led i allokeringen er antallet af porteføljer i årene 2009 – 2013 udvidet væsentligt. Ultimo 2013 er investeringerne fordelt på 70 porteføljer jf. tidligere afsnit.

Afkastet i 2009 til 2013 har udviklet sig således:

Aktivklasser Afkast i %*	2013 %	2012 %	2011 %	2010 %	2009 %	Gns. %
Renteprodukter	3,4	10,7	4,9	7,7	10,6	7,7
Obligationer Investment Grade	1,1	6,0	6,3	5,8	6,9	5,9
Obligationer Non-Investment Grade	7,0	21,7	0,5	15,9	50,1	15,0
Fast Ejendom	0,8	2,1	11,3	6,9	-15,5	0,9
Aktier	24,6	23,8	-34,3	24,5	86,0	18,9
Børsnoterede aktier	24,7	26,5	-36,6	22,7	103,9	20,6
Private Equity	23,8	2,4	-4,2	49,0	-27,8	7,4
Alternative produkter	11,8	-1,0	2,2	-	-	3,1
I alt	16,3	17,2	-21,3	18,2	45,5	13,1

* Årets og de gennemsnitlige afkast er beregnet efter intern-rente-metoden (IRR).

Det samlede gennemsnitlige årlige afkast over de sidste 5 år udgør 13,1%.

Renteprodukter har haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden 2009-2013 på 7,7%. Det gennemsnitlige årlige afkast af Fast Ejendom har været på 0,9%. Aktier har i perioden 2009-2013 haft et gennemsnitligt årligt afkast

på 18,9%, mens alternative produkter har haft et gennemsnitligt årligt afkast på 3,1%.

Realdanias ejerandel af Danske Bank blev i foråret 2013 reduceret, således at Realdanias andel af aktiekapitalen i Danske Bank herefter udgør mindre end 5%.

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 priser på 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. Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen.

Realdania bruger konceptet Value-at-Risk (VaR) til at kvantificere investeringsaktivernes risiko. VaR var på 3,5 mia. kr. pr. 31. december 2013 ved et konfidensinterval på 97,5%. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procent sandsynlighed ikke vil overstige 3,5 mia. kr. VaR svarer til 17,4% af investeringsaktiverne og 18,9% af egenkapitalen. I 2012 blev VaR opgjort til 5,6 mia. kr., svarende til 25,4% af investeringsaktiverne og 33,5% af egenkapitalen.

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.	2013	2012	2011	2010	2009
Udgifter til repræsentantskab	-4	-4	-3	-3	-3
Valgaktiviteter m.v.	-5	-6	-4	-5	-4
Resultat før driftsudgifter	-9	-10	-7	-8	-7
Driftsudgifter, Realdania	-26	-28	-26	-24	-25
Resultat før skat	-35	-38	-33	-32	-32

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 aflægger årsrapport efter årsregnskabsloven. 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, jf. www.realdania.dk. De væsentligste undtagelser vedrører Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati.

Ud over tilslutningen til FNs Global Compact principper for filantropiske uddelinger (PSI – Principles for Social Investment), som en såkaldt Civil Society Organization, har Realdania gennem medlemsskabet af European Foundation Centre (EFC) tilsluttet sig deres principper for

god fondspraksis, jf. www.efc.be. Realdania har også tilsluttet sig principperne for god fondspraksis, udarbejdet af Danske fonde & fondspraksis, jf. www.danskefonde.info.

Medlemmer

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

Der var i alt 155.710 medlemmer pr. 31. december 2013, fordelt med 148.960 personlige medlemmer og 6.750 virksomhedsmedlemmer.

I 2013 kunne der igen konstateres en stor interesse for valg møderne. Medlemmerne valgte 27 medlemmer til repræsentantskabet. Det skete ved valg i 2 faglige og 2 geografiske valggrupper. 17 medlemmer blev genvalgt og 10 blev nyvalgt: 7 blev valgt i Valggruppen for ejerboliger efter fredsvalg, 7 blev valgt i Valggruppen for private boliger efter fredsvalg, 6 blev valgt i Valggruppe 2 (Vest- & Sydsjælland samt Øerne) efter fredsvalg, og 7 blev valgt i Valggruppe 6 (Aarhus og omegn) efter valghandling.

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed.

Medlemmerne vælger repræsentantskabet, som består af 109 medlemmer. Det sker via valg i 10 geografiske valggrupper, hvor 60 repræsentantskabsmedlemmer vælges, og 6 faglige valggrupper, hvor 42 repræsentantskabsmedlemmer vælges. Hertil kommer repræsentantskabets valg af 7 medlemmer fra de Særlige Interesseorganisationer. Valgperioden er 4 år. Kandidater, der er fyldt eller fylder 66 år i valgåret, kan ikke opstille.

Repræsentantskabets primære opgave er at godkende årsrapporten 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 den 1. januar 2014 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 2013 blev Michael Brockenhuus-Schack genvalgt til bestyrelsen, og Lars Krarup og Helle Søholt blev nyvalgt – alle for en 4-årig periode. I juni 2013 udtrådte Jesper Nygård af bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerede sig i juni 2013 med Michael Brockenhuus-Schack som ny formand og Carsten With Thygesen som næstformand.

På repræsentantskabets efterårsmøde i oktober 2013 blev Palle Adamsen valgt på den vacante bestyrelsespost for den resterende valgperiode.

Der blev i 2013 afholdt 11 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 nedsat en nomineringskomite, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Lars Krarup og Majken Schultz, med bestyrelsens formand som formand for komiteen. Nomineringskomiteens opgaver er forberedende opgaver for bestyrelsen, og disse forberedende opgaver i nomineringskomiteen matcher anbefalingerne for god selskabsledelse. Nomineringskomiteen mødes typisk 2 gange årligt.

Bestyrelsen har også nedsat en investeringskomite, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmet Niels Roth, med bestyrelsens næstformand som formand for komiteen. Investeringskomiteens opgaver er forberedende opgaver for bestyrelsen, og disse

forberedende opgaver i investeringskomiteen matcher anbefalingerne for god selskabsledelse. Investeringskomiteen mødes typisk 4 gange årligt.

Der ydes ikke honorar for arbejdet i de nævnte komiteer.

Direktion

Jesper Nygård afløste den 1. august 2013 Flemming Borreskov som adm. direktør. 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. Honoraret er senest reguleret med virkning fra den 1. januar 2011. Den samlede årlige udgift til bestyrelseshonorarer androg 4,0 mio. kr. i 2013.

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

Debataktiviteter

Formidling, netværk og debat er hjørnestenene i Realdania Debats aktiviteter. Her mødes de 1.200 medlemmer med særlig interesse for det byggede miljø for at få ny viden, udveksle idéer og diskutere aktuelle temaer med kolleger. Temaerne kan være alt fra energirenovering, fremtidens bolig og bæredygtigt domicilbyggeri til byudvikling og planlægning af det åbne land. Aktiviteterne er organiseret i seks debatfora med fokus på forskellige sektorer inden for det byggede miljø: Almene Boligforum, Byudviklingsforum (kommunerne), Ejerboligforum, Erhvervsforum, Landbrugsforum og Privat Boligforum.

På Realdania Debats hjemmeside www.realdaniadebat.dk rapporteres der fra debatmøderne, ligesom aktuelle emner og relevante rapporter fra ind- og udland formidles og debatteres. Her kan alle med interesse for det byggede miljø hente inspiration og ny viden.

Kommunikation

Realdanias kommunikation skal sikre et bredt kendskab til Realdania og Realdanias aktiviteter. Til dette formål benytter Realdania sig af forskellige kommunikationskanaler og kommunikationsaktiviteter. Kommunikationen er tilrettelagt ud fra et ønske om at arbejde langsigtet og fokuseret med at informere omverdenen om Realdanias aktiviteter.

I 2013 blev der kommunikeret 170 pressemeddelelser, og Realdania deltog i den offentlige debat gennem deltagelse i radio- og tv-programmer, interviews og debatindlæg i trykte og digitale medier samt på møder og konferencer. Der blev produceret en lang række trykte publikationer bl.a. i forbindelse med årets valgmøder. Realdania lancerede endvidere en ny version af realdania.dk og bistod med udviklingen af forskellige filantropiske projekthjemmesider.

Generelt er Realdanias mediedækning meget høj. Hovedvægten ligger på omtaler af filantropiske aktiviteter. Sammenlignet med 2012 var mediedækningen i 2013 stigende.

Trafikken på Realdanias hjemmeside www.realdania.dk har været stigende i 2013 sammenlignet med 2012.

I tillæg til de eksternt orienterede kommunikationsaktiviteter, som er beskrevet ovenfor, kommer den interne kommunikation i organisationen samt ledelseskommunikation i form af rådgivning i forbindelse med medieindsatser og pressehåndtering.

I øvrigt henvises til www.realdania.dk.

RISICI

Realdania er eksponeret over for følgende hovedtyper af risici:

- Finansielle risici
- Omdømmerisici
- Operationelle risici
- Politiske risici

Realdania identificerer løbende 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 bemanningen af økonomifunktionen, at procedurerne for regnskabsaflæggelsen er betryggende og hensigtsmæssige, herunder løbende at overvåge overholdelse af relevant lovgivning m.v. Processen tilrettelægges gennem året ved hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse, der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner 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 årsregnskab med henblik på endelig behandling og godkendelse. På disse møder drøftes bl.a. følgende emner, jf. anbefalingerne for god selskabsledelse:

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

SAMFUNDSANSVAR

Realdania foretog i 2000 det aktive valg at have juridisk status som en filantropisk forening for derved at signalere vores tilknytning til det civilsamfund, som vi føler os som en stærk del af.

Siden 2000 har Realdania gennem vores filantropiske bevillinger bidraget til samfundet med 14,6 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem vores skattebetalinger, hvor Realdania koncernen alene i selskabsskat har betalt knap 3 mia. kr.

Som en del af civilsamfundet lægger vi vægt på at videreudvikle Realdanias rolle som aktiv aktør i samfundet for derved sammen med andre at sætte en dagsorden, der beskæftiger sig med de samfundsudfordringer, som knytter sig til det byggede miljø.

Realdania arbejder også for at fremme bæredygtighed, i bredeste forstand, i alle aktiviteter og projekter. Det er et valg, der afspejler de principper, som er fastlagt i Realdanias virke, formål og mission.

Realdania har tilsluttet sig FN's Global Compact som Civil Society Organization i kategorien "fonde", herunder de særlige principper for filantropiske uddelinger (PSI – Principles for Social Investment). Principperne for filantropiske uddelinger 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 Global Compact principperne, herunder principperne for sociale investeringer i Realdanias virke
- at arbejde for princippernes fremme i danske og internationale filantropiske netværk

PSI-principperne er indarbejdet i den nye filantropiske strategi, og der er sat 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.

Ligeledes har vi i 2013 arbejdet for at fremme kendskabet til Global Compact og fremme PSI-principperne blandt danske og internationale filantropiske fonde og foreninger. Det gjorde vi bl.a. gennem det nationale netværk af filantropiske fonde og foreninger, gennem European Foundation Centres konference i København, og gennem indgåelsen af en treårig samarbejdsaftale 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 www.realdania.dk og unglobalcompact.org/docs/issues_doc/development/PSI.pdf

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Realdania tror på, at mangfoldighed blandt ledelse og medarbejdere, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker Realdanias performance.

For at sikre mangfoldighed og en mere ligelig kønssammensætning i det øverste ledelsesniveau, har Realdania opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen:

Realdanias bestyrelse består pr. 31. december 2013 af 11 medlemmer, hvoraf 3 er kvinder. Det er målsætningen at øge andelen af kvindelige medlemmer i bestyrelsen fra 3 til 4 inden år 2017. Ved bestyrelsens indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer er det målet, at minimum 40% af de opstillede kandidater er kvinder.

Realdania ønsker ligeledes at sikre en mere ligelig fordeling af kvinder og mænd på de øvrige ledelsesniveauer. Pr. 31. december 2013 er fordelingen i Realdania og de 3 betydende datterselskaber følgende:

Ledelsesniveau	Kvinder	Mænd
Direktion	0%	100%
Datterselskabsdirektører og funktionschefer	34%	66%
Øvrige chefer	36%	64%

På den baggrund er det Realdanias politik at øge andelen af det underrepræsenterede køn i Realdanias øvrige ledelsesorganer. Politikken indeholder en række initiativer, som medfører en mere ligelig fordeling af kønnene. Initiativerne indebærer bl.a., at direktionen arbejder for, at der skabes større åbenhed om mulighederne og lige vilkår for kvinder og mænd for at avancere til højere ledelsesniveauer.



KONCERN- REGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013

RESULTATOPGØRELSE

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
3 Finansielle indtægter	687,5	572,8
4 Renteudgifter, gebyrer m.v.	-82,2	-26,7
5 Kursreguleringer	2.571,2	2.697,2
Resultat af finansielle poster	3.176,5	3.243,3
Andre driftsindtægter	174,1	210,8
6 Udgifter til personale og administration	-222,8	-208,7
8 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-7,8	-8,4
Andre driftsudgifter	-65,6	-113,7
11 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1,2	-1,8
Resultat før uddelinger og skat	3.055,6	3.121,5
17 Uddelinger	-833,6	-1.081,9
Resultat før skat	2.222,0	2.039,6
7 Skat	-495,5	-213,2
Årets resultat	1.726,5	1.826,4
Årets resultat fordeles således:		
Realdanias andel	1.729,1	1.829,1
Minoritetsinteressers andel	-2,6	-2,7
I alt fordelt	1.726,5	1.826,4
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
Årets resultat	1.726,5	1.826,4
Anden totalindkomst		
Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	-3,5
Skat af anden totalindkomst	0,0	0,0
Anden totalindkomst i alt	0,0	-3,5
Totalindkomst i alt	1.726,5	1.822,9
Årets totalindkomst fordeles således:		
Realdanias andel	1.729,1	1.825,6
Minoritetsinteressers andel	-2,6	-2,7
I alt fordelt	1.726,5	1.822,9

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
AKTIVER		
Langfristede aktiver		
Materielle aktiver		
8 Driftsmateriel og inventar m.v.	40,2	39,8
9 Domicilejendom	312,0	312,8
10 Investeringsejendomme	1.319,1	1.144,2
Materielle aktiver i alt	1.671,3	1.496,8
Andre langfristede aktiver		
11 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.043,2	1.623,0
Andre kapitalandele	7,5	7,5
12 Udskudt skat	5,3	23,4
Andre langfristede aktiver i alt	2.056,0	1.653,9
Langfristede aktiver i alt	3.727,3	3.150,7
Kortfristede aktiver		
13 Projektejendomme	517,0	516,4
14 Andre kortfristede aktiver	511,9	263,6
15 Værdipapirer	18.285,5	20.598,0
19 Aktuel tilgodehavende skat	9,0	-
16 Tilgodehavender hos kreditinstitutter	576,1	350,5
Kortfristede aktiver i alt	19.899,5	21.728,5
AKTIVER I ALT	23.626,8	24.879,2
PASSIVER		
Egenkapital		
Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
Andre reserver	13.300,4	11.571,3
Opskrivningsshenlæggelse domicilejendom	0,0	0,0
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	18.545,4	16.816,3
Minoritetsinteresser	111,0	110,2
Egenkapital i alt	18.656,4	16.926,5
Forpligtelser		
Langfristede forpligtelser		
17 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	4.660,7	4.916,8
Langfristede forpligtelser i alt	4.660,7	4.916,8
Kortfristede forpligtelser		
18 Gæld til kreditinstitutter	0,0	2.813,4
19 Aktuel skattegæld	-	28,9
20 Andre kortfristede forpligtelser	309,7	193,6
Kortfristede forpligtelser i alt	309,7	3.035,9
Forpligtelser i alt	4.970,4	7.952,7
PASSIVER I ALT	23.626,8	24.879,2

EGENKAPITALOPGØRELSE

Mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Opskrivnings- henlæggelse domicil- ejendom	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital 1. januar 2012	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
Totalindkomst i 2013						
Årets resultat	0,0	1.729,1	0,0	1.729,1	-2,6	1.726,5
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.729,1	0,0	1.729,1	-2,6	1.726,5
Transaktioner vedr. tredjemand						
Kapitaltilførsel					3,4	3,4
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,4
Egenkapital 31. december 2013	5.245,00	13.300,4	0,0	18.545,4	111,0	18.656,4

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
Modtagne finansielle indtægter	686,1	588,3
Udbetalte finansielle udgifter	-82,2	-24,4
Køb og salg af værdipapirer	4.364,6	-655,3
Udbetalinger til personale og administration	-229,3	-199,6
Nettobetalingen til øvrig drift	79,1	113,7
Udbetalte uddelinger	-1.088,4	-916,9
Betalt/modtaget skat	-515,3	-51,3
Pengestrømme fra primære aktiviteter	3.214,6	-1.145,5
Køb af investeringsejendomme	-176,2	-76,4
Salg af investeringsejendomme	0,0	6,6
Køb af øvrige materielle aktiver	-8,8	-10,5
Salg af øvrige materielle aktiver	1,4	1,0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	8,0	15,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-175,6	-63,4
Optagelse af/afdrag på gæld hos kreditinstitutter	-2.813,4	737,5
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.813,4	737,5
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	225,6	-471,4
Likvider primo	350,5	821,9
Likvider ultimo	576,1	350,5

OVERSIGT OVER NOTER

Nr.	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	Investeringsjendomme	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

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2013 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 International Accounting Standards Board (IASB).

Bestyrelse og direktion har den 6. marts 2014 behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 24. april 2014.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Realdania har med virkning fra 1. januar 2013 implementeret følgende nye regnskabsstandarder:

IAS 1 "Præsentation af årsregnskaber". Ændringen af IAS 1 medfører, at elementerne i anden totalindkomst skal grupperes på grundlag af, om de kan reklassificeres til resultatopgørelsen.

IFRS 13 "Måling til dagsværdi". Generel standard for opgørelsen af dagsværdi. Det grundlæggende princip er, at aktivet måles til salgsværdi, hvorimod forpligtelsen måles til det beløb, som en tredjepart med samme kreditrisiko kræver som betaling for at påtage sig forpligtelsen. Standarden indeholder endvidere oplysningskrav.

IFRS 7 "Præsentation af finansielle instrumenter". Oplysningskravene i IFRS 7 vedrørende modregning af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser samt sikkerhedsstillelser er udvidet. Der skal for finansielle aktiver og forpligtelser som er indregnet i balancen gives følgende oplysninger:

- Bruttobeløbet for finansielle aktiver og finansielle forpligtelser før modregning.
- Beløb, der modregnes i overensstemmelse med kriterierne herfor i IAS 32.
- Nettobeløbene indregnes i balancen (a-b).

- Beløb for finansielle instrumenter omfattet af master netting aftaler eller tilsvarende aftaler, som ikke er modregnet i balancen, inklusive relaterede finansielle sikkerhedsstillelser.
- Nettobeløb (c-d).

Ledelsen har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Ledelsen har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsåret, der påbegyndes 1. januar 2013, enten ikke er relevante for Realdania koncernen eller ikke har væsentlig betydning for regnskabet for Realdania koncernen.

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, 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 at udøve 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 modervirksomhedens og dens tilknyttede virksomheders regnskaber, opgjort efter koncernens regnskabspraksis. Udar-

bejdelse 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 virksomheders 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 koncernoversigt fremgår af afsnittet "koncernoversigt".

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 jf. 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 salgsprovenuet 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 økonomiske 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 balance-dagens 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 valutakurs-sikring, 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 m.v.

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 tredjemand (den begunstigede).

IFRS regulerer ikke, hvorvidt uddelinger skal omkostningsføres i resultatopgørelsen, hvorfor Realdania har rettet henvendelse til International Accounting Standards Board (IASB) med henblik på at få den valgte regnskabspraksis bekræftet. Såvel IASB som Erhvervsstyrelsen har i 2013 bekræftet, at den korrekte regnskabsmæssige præsentation af Realdanias uddelinger er at præsentere disse som en omkostning i resultatopgørelsen.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Realdania beskattes efter selskabsskatteoven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og almenvelgørende 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 kapitalværdi. 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 salgsprouvet 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 medejderskab. 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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

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

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 salgspris.

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- 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 bevilgningstidspunktet, 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 2011-2013 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS.

Nøgletallene er tilpasset Realdanias aktivitet.

Sammenligningstal i hoved- og nøgletaloversigten for 2009 og 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 ville være nødvendige, hvis sammenligningstal i hoved- og nøgletaloversigten for 2009 og 2010 skulle omarbejdes til IFRS, svarer til de korrektioner, der er foretaget til åbningsbalancen pr. 1. januar 2011 jf. omtale i årsrapporten for 2012.

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 opgjort som den forventede totale udgift på færdiggørelsestidspunktet. Værdien er opgjort 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 effektivitet i henholdsvis bevillingsadministration og projektledelse.

Bevillingsandel

Beskriver årets filantropiske bevillinger i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.

Investering

Nøgletallene for investering er almindligt 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.

Dagsværdimåling

Koncernen anvender dagsværdibegrebet i forbindelse med visse oplysningskrav og til måling af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv, eller som skal betales for at overtage en forpligtelse i en almindelig transaktion mellem markedsdeltagerne ("exit price").

Dagsværdien er en markedsbaseret og ikke en virksomhedsspecifik værdiansættelse. Realdania anvender de forudsætninger, som markedsdeltagerne ville gøre brug af ved prisfastsættelsen af aktivet eller forpligtelsen ud fra eksisterende markedsforhold, herunder forudsætninger vedrørende risici. Der tages således ikke hensyn til Realdanias hensigt med at eje aktivet eller afvikle forpligtelsen, når dagsværdien opgøres.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og eventuelle transportomkostninger.

Dagsværdimåling baseres i videst mulig omfang på markedsværdier på aktive markeder (niveau 1) eller alternativt på værdier, der er udledt af observerbare markedsinformationer (niveau 2).

I det omfang sådanne observerbare informationer ikke er til stede eller ikke kan anvendes uden væsentlige modifika-

tioner, anvendes anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn som grundlag for dagsværdier (niveau 3).

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 Realdanias investeringsafdeling.

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 investerings-ejendomme, men ved værdiansættelsen anvendes alment anerkendte værdiansættelsesmetoder samt i vid udstrækning tilgængelige markedsdata.

Domicilejendomme

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 balancetids-punktet. 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 nettorealisationsværdi

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

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

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter obligationer	136,9	188,7
Renteindtægter kreditinstitutter	0,5	1,4
Øvrige renteindtægter	2,4	0,6
Aktieudbytter	547,7	382,1
I alt	687,5	572,8
4 Finansielle udgifter		
Renteudgifter kreditinstitutter	-0,1	-5,5
Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-82,1	-21,2
I alt	-82,2	-26,7
5 Kursreguleringer		
Renteprodukter	62,5	301,4
Fast Ejendom	-93,4	-6,5
Aktieprodukter	2.558,0	2.404,5
Alternative produkter	44,1	-2,2
I alt	2.571,2	2.697,2

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
6 Udgifter til personale og administration		
Personaleudgifter	-146,8	-128,5
Administrationsudgifter	-76,0	-80,2
I alt	-222,8	-208,7
Løn, vederlag og honorar	-148,8	-126,9
Pension	-15,6	-14,2
Sociale udgifter	-1,3	-1,3
Aktivering af lønomkostninger på projektejendomme m.v.	8,2	5,5
Lønomkostninger indeholdt i uddelinger*	10,7	8,4
Personaleudgifter i alt	-146,8	-128,5
Af den samlede udgift til løn, vederlag og honorar udgør:		
Direktion	-12,0	-7,5
Bestyrelse	-4,0	-4,1
Repræsentantskab	-2,9	-2,6
I alt	-18,9	-14,2
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede	241	209
Heraf:		
Aktiveret på projektejendomme m.v.	14	9
Indeholdt i uddelinger*	16	13
I alt	211	187
Antal medarbejdere indgår i følgende enheder:		
Realdania	59	56
Realdania (indeholdt i uddelinger)	16	13
Bolius A/S	35	33
Realdania By A/S	14	11
Dattervirksomheder til Realdania By A/S	3	1
Dattervirksomheder til Realdania By A/S (aktiveret)	8	7
Realdania Byg A/S	18	16
Realdania Byg A/S (aktiveret)	6	2
A/S Hindsgavl	76	63
Øvrige selskaber	6	7
I alt	241	209

*Lønudgiften vedrører medarbejdere, der er ansat i Realdania, men arbejder direkte i filantropiske projekter, der er udgiftsført under uddelinger.

NOTER

Note	2013 t. kr.	2012 t. kr.
6 Udgifter til personale og administration (fortsat)		
Michael Brockenhuus-Schack	-650	-300
Carsten With Thygesen	-525	-525
Palle Adamsen (indtrådt 2013)	-75	-
Anker Boye (udtrådt 2013)	-100	-300
Per Feldthaus	-300	-300
Lone Færch	-300	-300
Lars Krarup (indtrådt 2013)	-200	-
Jesper Nygård (udtrådt 2013)	-375	-900
Gunde Odgaard	-300	-300
Niels Roth	-300	-300
Majken Schultz	-300	-300
Lone Sejersen (udtrådt 2013)	-100	-300
Helle Søholt (indtrådt 2013)	-200	-
Jørgen Zartow	-300	-300
Bestyrelshonorarer i alt	-4.025	-4.125
	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
Gage Jesper Nygård (tiltrådt 1. aug. 2013)*	-1,6	-
Gage Hans Peter Svendler	-2,8	-2,8
Gage Flemming Borreskov (fratrådt 31. juli 2013)	-2,7	-4,7
Fratrædelsesgodtgørelse Flemming Borreskov**	-4,9	-
Direktionsvederlag i alt	-12,0	-7,5

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

Der udbetales 18% af gagen til en bidragsbaseret pensionsordning for Jesper Nygård og 25% til en bidragsbaseret pensionsordning for Hans Peter Svendler.

* Årlig gage udgør 3,7 mio. kr.

** Fratrædelsesgodtgørelsen er beregnet i overensstemmelse med de forpligtelser, der har været oplyst i årsrapporterne siden 2006.

Ved Hans Peter Svendlers 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 12 måneders løn og pensionsbidrag samt værdien af alle øvrige ydelser efter kontrakten. Løn og fratrædelsesgodtgørelse ved direktørens opsigelse kan dog aldrig overstige, hvad der svarer til direktørens vederlag indtil udgangen af den måned, hvori han fylder 65 år.

Realdania har 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 Jesper Nygård, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 6 måneders løn, som forhøjes med 1 måneders løn for hvert kalenderår, ansættelsesforholdet har varet, dog maksimum 12 måneders løn. Hvis Realdania opsiger Hans Peter Svendler, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse, der inklusive eventuel fratrædelsesgodtgørelse ifølge funktionærloven svarer til 12 måneders løn, pensionsbidrag samt værdien af alle øvrige ydelser efter kontrakten.

Revisionshonorar indgår i administrationsudgifter:

	2013 mio. kr.			2012 mio. kr.		
	KPMG	PwC	I alt	KPMG	PwC	I alt
Lovpligtig revision	-1,5	-1,2	-2,7	-1,5	-1,0	-2,5
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-1,4	0,0	-1,4	-4,0	-0,3	-4,3
Andre ydelser	-0,8	-0,5	-1,3	-1,4	-1,0	-2,4
I alt	-3,7	-1,7	-5,4	-6,9	-2,3	-9,2

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
7 Skat		
Aktuel skat af skattepligtig indkomst	-458,4	-47,5
Regulering af udskudt skat	-30,9	-153,2
Skat vedr. tidligere år	-3,4	-12,5
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 25% til 22% frem til 2016	-2,8	-
I alt	-495,5	-213,2
Aktuel skatteprocent	25,0%	25,0%
Ikke skattepligtige indtægter (ekskl. resultat af associerede virksomheder)	-12,0%	-26,5%
Resultat af associerede virksomheder (ikke skattepligtigt)	-0,1%	-0,2%
Ikke fradragsberettigede udgifter	9,1%	11,6%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat	0,2%	0,6%
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 25% til 22% frem til 2016	0,1%	-
Effektiv skatteprocent	22,3%	10,5%

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
8 Driftsmateriel og inventar m.v.		
Kostpris primo	101,0	93,0
Årets tilgang	8,8	10,5
Årets afgang	-25,5	-2,5
Kostpris ultimo	84,3	101,0
Af- og nedskrivninger primo	-61,2	-55,2
Afskrivninger, afhændede aktiver	24,1	1,6
Årets af- og nedskrivninger	-7,0	-7,6
Af- og nedskrivninger ultimo	-44,1	-61,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40,2	39,8
Af- og nedskrivninger		
Afskrivning driftsmateriel og inventar m.v.	-7,0	-7,6
Afskrivning domicilejendom	-0,8	-0,8
I alt	-7,8	-8,4
<p>Ledelsen i Realdania koncernen har hverken i 2013 eller 2012 identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.</p>		
9 Domicilejendom		
Kostpris primo	315,7	311,5
Årets tilgang	0,0	4,2
Kostpris ultimo	315,7	315,7
Værdiregulering primo	0,0	3,5
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst	0,0	-3,5
Værdiregulering ultimo	0,0	0,0
Af- og nedskrivninger primo	-2,9	-1,4
Årets afskrivning	-0,8	-0,8
Årets nedskrivning ført over resultatopgørelsen	0,0	-0,7
Afskrivninger ultimo	-3,7	-2,9
Regnskabsmæssig værdi ultimo	312,0	312,8

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
10 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.160,7	1.938,7
Årets afgang	0,0	-13,9
Årets tilgang	460,2	235,9
Kostpris ultimo	2.620,9	2.160,7
Værdiregulering primo	-1.016,5	-863,3
Årets værdiregulering	-285,3	-160,8
Værdiregulering afhændede ejendomme	0,0	7,6
Værdiregulering ultimo	-1.301,8	-1.016,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.319,1	1.144,2

Investeringsejendomme under opførelse udgør 471,0 mio. kr. af den samlede værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2013 (2012: 341,1 mio. kr.)

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter udgør 30,3 mio. kr. (2012: 27,6 mio. kr.)

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsudgifter udgør 7,9 mio. kr. (2012: 8,6 mio. kr.)

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 1,3 mio. kr. (2012: 1,1 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 markedsrettet 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	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	1.205,8	720,5
Årets tilgang	426,9	485,3
Kostpris ultimo	1.632,7	1.205,8
Op- og nedskrivninger primo	417,2	434,9
Resultat	1,2	-1,8
Udbytte	-7,9	-15,9
Op- og nedskrivninger ultimo	410,5	417,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.043,2	1.623,0

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Aktiver mio. kr.	For- pligtelser mio. kr.	Omsæt- ning mio. kr.	Realdanias andel af egen- kapital 2013 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2013 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	17.895,0	12.985,0	1.142,0	1.014,0	2,6
Carlsberg Byen P/S	København	25,00%	17,0	3.158,5	1.426,1	133,1	433,1	5,2
Arena CPHX P/S	København	50,00%	21,7	651,4	6,9	0,0	322,2	-1,0
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	20,5	11,4	87,3	4,1	3,4
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%	115,4	323,4	4,4	24,2	159,5	-8,2
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00%	11,0	218,5	0,2	0,0	109,2	-0,8
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50,00%	0,5	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
							2.043,2	1,2

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	-1,8
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

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
12 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	23,4	167,5
Udskudt skat vedrørende tidligere år	15,6	9,1
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-30,9	-153,2
Nedsættelse af dansk selskabsskat fra 25% til 22% frem til 2016	-2,8	-
Udskudt skat 31. december	5,3	23,4
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	10,7	10,2
Kortfristede aktiver	-9,1	-17,6
Hensatte forpligtelser	2,6	8,5
Øvrige forpligtelser	0,0	1,6
Uudnyttet skattemæssigt underskud	1,1	20,7
I alt	5,3	23,4
Den udskudte skat vedrørende uudnyttet 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.		
13 Projektejendomme		
Nedskrivning af projektejendomme i 2013 udgør 1,2 mio. kr. (2012: 0,0 mio. kr.)		
Tilbageførte nedskrivninger på projektejendomme udgør i 2013 13,6 mio. kr. (2012: 13,9 mio. kr.)		
Tilbageførsel af nedskrivninger på projektejendomme vedrører solgte projektejendomme.		
14 Andre kortfristede aktiver		
Handler under afvikling	210,3	6,0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	1,2	59,3
Projektlån	3,4	4,8
Tilgodehavende renter	40,5	39,2
Forudbetalte udgifter	4,2	5,1
Øvrige aktiver	252,3	149,2
I alt	511,9	263,6

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
15 Værdipapirer		
Renteprodukter	2.982,1	5.720,0
Fast Ejendom	626,8	727,2
Aktieprodukter	14.220,5	13.830,3
Alternative produkter	456,1	320,5
I alt værdipapirer	18.285,5	20.598,0
Dagsværdien af obligationer, der indgår i repo-forretninger, udgør 0,0 mio. kr. (2012: 2.813,7 mio. kr.). Dagsværdien af repo-forretninger udgør 0,0 mio. kr. (2012: 2.813,4 mio. kr.)		
16 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Alle tilgodehavender forfalder inden for et år	576,1	350,5
17 Uddelinger		
Driftsførte uddelinger		
Flagskibsprojekter	235,7	791,6
Almindelige projekter	613,8	333,6
I alt nye bevillinger	849,5	1.125,2
Tilbageført flagskibsprojekter	-2,2	-14,6
Tilbageført almindelige projekter	-13,7	-28,7
I alt tilbageført	-15,9	-43,3
I alt driftsført i året	833,6	1.081,9
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger		
Saldo primo	4.916,8	4.751,8
Årets bevillinger, driftsført	833,6	1.081,9
Årets bevillinger ydet som lån	0,0	2,0
Heraf driftsført	-1,3	-2,0
Udbetalt i året	-1.088,4	-916,9
I alt	4.660,7	4.916,8

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. Pr. 31. december 2013 udgør investerings-elementet 1,2 mia. kr. (2012: 1,8 mia. kr.)

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
18 Gæld til kreditinstitutter		
Alt gæld forfalder inden for et år	0,0	2.813,4
19 Aktuel tilgodehavende skat		
Skyldig skat primo	-28,9	-8,8
Skat vedrørende tidligere år (inkl. renter)	-19,0	-23,9
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	-458,4	-47,5
Betalt skat i året	515,3	51,3
I alt	9,0	-28,9
20 Andre kortfristede forpligtelser		
Handler under afvikling	57,8	46,2
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	5,1	5,7
Leverandører	12,7	17,2
Øvrige forpligtelser	234,1	124,5
I alt	309,7	193,6

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 risikofaktorerne 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 kun i sjældne tilfælde bliver overskredet. 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 2013 er Realdanias samlede markedsrisiko (VaR) estimeret til 3,5 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5 procent sandsynlighed ikke vil overstige 3,5 mia. kr. VaR er 31. december 2013 på 17,4% af investeringsaktiverne.

NOTER

Note

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

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 valuta-terminsforretninger til delvis afdækning af valutarisici forbundet med visse investeringer i udenlandske obligationer, investeringsbeviser og ejendomme. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med op til seks måneders løbetid.

Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer (mio. kr.)

Aktivklasser	2013					2012				
	DKK	EUR	USD	Øvrige valutaer	I alt	DKK	EUR	USD	Øvrige valutaer	I alt
Pengemarked	63,4				63,4	29,1				29,1
Obligationer	1.047,9	0,0	0,0	0,0	1.047,9	3.147,3	63,5	509,1	58,6	3.778,5
Indeksobligationer										
Kreditobligationer	0,0	1.603,9	371,1	22,7	1.997,7		904,3	1.100,6	6,8	2.011,7
Renteprodukter i alt	1.111,3	1.603,9	371,1	22,7	3.109,1	3.176,4	967,7	1.609,8	65,4	5.819,3
Ejendomme	1.461,9	88,6	196,4	128,6	1.875,4	1.465,4	157,0	248,9	134,3	2.005,6
Infrastruktur			47,7		47,7			48,5		48,5
Skov		0,1	147,9		148,0		2,6	129,7		132,4
Landbrugsjord										
Fast Ejendom i alt	1.461,9	88,7	392,0	128,6	2.071,1	1.465,4	159,6	427,2	134,3	2.186,4
Børsnoterede aktier	9.731,7	593,2	2.102,7	617,3	13.044,8	11.439,3	132,0	784,3	261,8	12.617,3
Private equity	490,5	277,2	429,8	186,4	1.384,0	488,4	306,9	231,9	157,2	1.184,5
Venture capital	42,1		36,6		78,7	29,9		21,0		51,0
Aktieprodukter i alt	10.264,3	870,4	2.569,2	803,7	14.507,5	11.957,7	438,8	1.037,3	419,0	13.852,8
Alternative produkter	81,9	65,6	308,8		456,3	27,3	61,7	235,4		324,4
Investeringsaktiver i alt	12.919,5	2.628,5	3.641,1	954,9	20.144,1	16.626,7	1.627,9	3.309,6	618,7	22.182,9

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.

	2013		2012	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver	3.505,8	17,4	5.630,2	25,4

Renterisici

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

VaR på renteprodukter:

Aktivklasser	2013		2012	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Renteprodukter	200,1	6,4	420,2	7,2
Pengemarked	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligationer	76,2	7,3	387,3	10,2
Indeksobligationer	0,0	0,0	0,0	0,0
Kreditobligationer	129,2	6,5	82,3	4,1

Aktierisici

Koncernens aktierisici er relateret til den del af investeringsaktiverne, der er placeret i børsnoterede aktier, private equity og venture capital, samt i nogen udstrækning alternative produkter (jf. nedenstående om risici knyttet til øvrige aktivklasser).

VaR på aktieprodukter:

Aktivklasser	2013		2012	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Aktieprodukter	3.209,2	22,1	5.034,9	36,3
Børsnoterede aktier	3.006,8	23,1	4.857,6	38,5
Private equity	281,8	20,4	258,3	21,8
Venture capital	17,7	22,5	11,2	22,0

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	2013		2012	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Fast Ejendom	397,7	19,2	476,5	21,8
Alternative produkter	53,4	11,7	42,6	13,1

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 1.997,7 mio. kr. pr. 31. december 2013, svarende til 9,9% af de sam-lede investeringsaktiver (2012: 2.011,6 mio. kr.).

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter (valutaterminsforretninger) pr. 31. december 2013 udgør -3,9 mio. kr. (2012: 53,6 mio. kr.).

Kategorier af investeringsaktiver

Investeringsaktiverne er fordelt på 4 hovedaktivklasser: Renteprodukter, Fast Ejendom, Aktieprodukter og Alternative produkter, jf. 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 mar-keder 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 vær-dipapirer. 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	2013				2012			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Pengemarked	63,4			63,4	29,1			29,1
Obligationer	1.047,9			1.047,9	3.766,0	12,6		3.778,6
Indeksobligationer				0,0				0,0
Kreditobligationer	1.998,7	-1,0		1.997,7	1.986,4	25,2		2.011,6
Renteprodukter i alt	3.110,1	-1,0	0,0	3.109,1	5.781,5	37,8	0,0	5.819,3
Ejendomme	14,9	-3,0	1.863,5	1.875,4	18,0	9,3	1.978,2	2.005,5
Infrastruktur			47,7	47,7			48,5	48,5
Skov		0,1	147,9	148,0		2,6	129,7	132,3
Landbrugsjord				0,0				0,0
Fast Ejendom i alt	14,9	-2,9	2.059,1	2.071,1	18,0	11,9	2.156,4	2.186,3
Børsnoterede aktier	13.044,8			13.044,8	12.617,3			12.617,3
Private Equity	54,1		1.329,9	1.384,0			1.184,5	1.184,5
Venture capital			78,7	78,7			51,0	51,0
Aktieprodukter i alt	13.098,9	0,0	1.408,6	14.507,5	12.617,3	0,0	1.235,5	13.852,8
Alternative produkter	81,9	374,4		456,3	27,3	297,2		324,5
Investeringsaktiver i alt	16.305,8	370,5	3.467,7	20.144,1	18.444,1	346,9	3.391,9	22.182,9

Niveau 1: Børsnoterede papirer og kontantbeholdninger

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
Finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3:		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	3.391,9	2.804,4
Tilgang	363,4	786,5
Afgang	-220,4	-137,0
Overførsler til/fra Niveau 3	0,0	0,0
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	-67,2	-62,0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.467,7	3.391,9

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)		
Kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	18.504,4	20.670,8
Udlån og tilgodehavender	781,2	475,0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	-4.946,1	-7.909,6
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.339,5	13.236,2

Den regnskabsmæssige værdi og dagsværdi er ens.

22 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 1.309,0 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princippet. (2012: 1.097,8 mio. kr.)

Realdania har afgivet lånegaranti på 60,0 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et flagskibsprojekt (2012: 60,0 mio. kr.).

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

Bispebjerg Bakke I/S er i koncernregnskabet indregnet pro rata. Ud over de kortfristede gældsforpligtelser, som er indregnet pr. 31. december 2013, er der i Bispebjerg Bakke I/S yderligere kortfristede gældsforpligtelser på 8,3 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 (jf. note 11).

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 2013.

NOTER

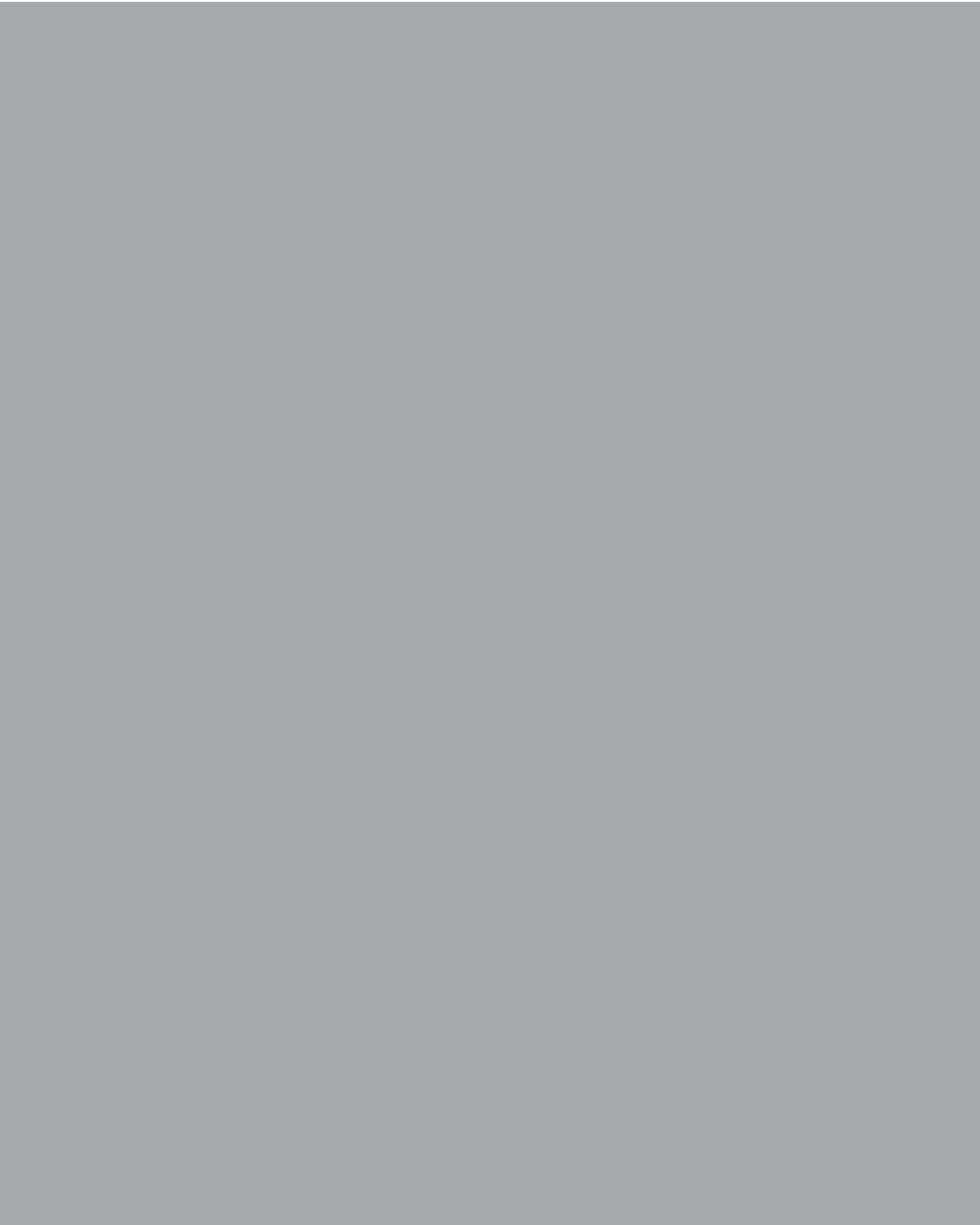
Note

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 2013: IFRS 9 og efterfølgende amendments to IFRS 9, IFRS7 og IAS 39, IFRS 10-12, amendments to IFRS 10,11 og 12, IAS 27 (2011), IAS 28 (2011), amendments to IAS 27 (2011), amendments to IAS 32, amendments to IAS 19, amendments to IAS 36, amendments to IAS 39, annual improvements to IFRSs 2010-2012 cycle, annual improvements to IFRS 2011-2013 cycle samt IFRIC 21. IFRS 9 og efterfølgende amendments to IFRS 9, IFRS 7 og IAS 39, amendments to IAS 19, annual improvements to IFRSs 2010-2012 cycle, annual improvements to IFRS 2011-2013 cycle, IFRIC 21 er endnu ikke 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.

- 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. Standarden er obligatorisk for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2014 eller senere.
- IFRS 11 vedrørende joint ventures og lignende arrangementer erstatter IAS 31 Joint Ventures. Fremover kan der ikke frit vælges mellem pro rata-konsolidering og indre værdis-metode for fælles kontrollerede virksomheder. IFRS 11 opdeler joint arrangements i joint ventures (indre værdis-metode) og joint operations (pro rata-indregning) baseret på både formelle og substansmæssige forhold. Realdania forventer, at standarden vil få mindre betydning for koncernen. Standarden er obligatorisk for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2014 eller senere.
- 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 Realdania. Standarden er obligatorisk for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2014 eller senere.
- IAS 27 "Moderselskabsregnskaber". Vejledning vedrørende moderselskabsregnskaber fra den nuværende IAS 27 bevares. Vejledning vedrørende konsolidering erstattes af IFRS 10.
- IAS 28 "Andele i associerede virksomheder og joint ventures". Fællesledende arrangementer klassificeret som joint ventures i henhold til IFRS 11 omfattes af standarden. SIC 13 vejledning vedrørende ikke-monetære indskud fra deltager er skrevet ind i standarden.



ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013
(MODERVIRKSOMHEDEN)

RESULTATOPGØRELSE

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
3 Finansielle indtægter	686,0	570,9
4 Finansielle udgifter	-81,6	-26,1
5 Kursreguleringer	2.573,3	2.695,9
Resultat af finansielle poster	3.177,7	3.240,7
6 Udgifter til personale og administration	-112,3	-108,8
8 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-4,9	-5,7
9 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,0	0,0
10 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6,8	4,0
Resultat før uddelinger og skat	3.067,3	3.130,2
16 Uddelinger	-833,6	-1.081,9
Resultat før skat	2.233,7	2.048,3
7 Skat	-511,0	-210,1
Årets resultat	1.722,7	1.838,2
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
Årets resultat	1.722,7	1.838,2
Poster, der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
Anden totalindkomst efter skat	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	1.722,7	1.838,2

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
AKTIVER		
Langfristede aktiver		
Materielle aktiver		
8 Driftsmateriel og inventar m.v.	23,2	23,7
Materielle aktiver i alt	23,2	23,7
Andre langfristede aktiver		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.428,2	2.318,2
10 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.769,6	1.490,8
Andre langfristede aktiver i alt	4.197,8	3.809,0
Langfristede aktiver i alt	4.221,0	3.832,7
Kortfristede aktiver		
13 Andre kortfristede aktiver	278,7	152,8
14 Værdipapirer	18.275,4	20.555,0
15 Tilgodehavender hos kreditinstitutter	253,9	130,2
Kortfristede aktiver i alt	18.808,0	20.838,0
AKTIVER I ALT	23.029,0	24.670,7
PASSIVER		
Egenkapital		
Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
Andre reserver	13.286,2	11.563,5
Egenkapital i alt	18.531,2	16.808,5
Forpligtelser		
Langfristede forpligtelser		
16 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	4.392,6	4.928,7
11 Udskudt skat	7,0	15,7
Langfristede forpligtelser i alt	4.399,6	4.944,4
Kortfristede forpligtelser		
12 Aktuel skyldig skat	13,4	27,0
17 Gæld til kreditinstitutter	0,0	2.813,4
18 Andre kortfristede forpligtelser	84,8	77,4
Kortfristede forpligtelser i alt	98,2	2.917,8
Forpligtelser i alt	4.497,8	7.862,2
PASSIVER I ALT	23.029,0	24.670,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

Mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Realdanias egenkapital
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
Totalindkomst i 2012				
Årets resultat	0,0	1.838,2		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
Totalindkomst i 2013				
Årets resultat	0,0	1.722,7		1.722,7
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.722,7	0,0	1.722,7
Egenkapital 31. december 2013	5.245,0	13.286,2	0,0	18.531,2

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2013	2012
	mio. kr.	mio. kr.
Modtagne finansielle indtægter	684,5	586,5
Udbetalte finansielle udgifter	-81,6	-23,8
Køb og salg af værdipapirer	4.349,9	-635,8
Udbetalinger til personale og administration	-117,8	-99,5
Udbetalte uddelinger	-1.368,4	-944,1
Betalt/modtaget skat	-533,3	-40,6
Pengestrømme fra primær aktivitet	2.933,3	-1.157,3
Køb af øvrige materielle aktiver	-4,9	-8,8
Salg af øvrige materielle aktiver	0,7	0,2
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	8,0	15,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	3,8	7,3
Optagelse af/afdrag på gæld hos kreditinstitutter	-2.813,4	737,5
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.813,4	737,5
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	123,7	-412,5
Likvider primo	130,2	542,7
Likvider ultimo	253,9	130,2

OVERSIGT OVER NOTER

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	79
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	79
3	Finansielle indtægter	80
4	Finansielle udgifter	80
5	Kursreguleringer	80
6	Udgifter til personale og administration	80
7	Skat	81
8	Driftsmateriel og inventar m.v.	82
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	82
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	84
11	Udskudt skat	85
12	Aktuel tilgodehavende skat	85
13	Andre kortfristede aktiver	85
14	Værdipapirer	86
15	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	86
16	Uddelinger	86
17	Gæld til kreditinstitutter	87
18	Andre kortfristede passiver	87
19	Finansielle risici og finansielle instrumenter	87
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	87
21	Nærtstående parter	88
22	Efterfølgende begivenheder	89
23	Ny regnskabsregulering	89

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.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Der henvises til beskrivelsen i note 1 til koncernregnskabet.

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 deklareres. 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.

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	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter obligationer	136,9	187,8
Renteindtægter kreditinstitutter	0,0	0,7
Øvrige renteindtægter	1,4	0,3
Aktieudbytter	547,7	382,1
I alt	686,0	570,9
4 Finansielle udgifter		
Renteudgifter kreditinstitutter	-0,1	-4,9
Øvrige renteudgifter	-81,5	-21,2
I alt	-81,6	-26,1
5 Kursreguleringer		
Renteprodukter	62,5	301,9
Fast Ejendom	-91,3	-8,3
Aktieprodukter	2.558,0	2.404,5
Alternative produkter	44,1	-2,2
I alt	2.573,3	2.695,9
6 Udgifter til personale og administration		
Personaleudgifter	-69,1	-58,0
Administrationsudgifter	-43,2	-50,8
I alt	-112,3	-108,8
Løn, vederlag og honorar	-71,9	-58,6
Pension	-7,4	-7,4
Sociale udgifter	-0,5	-0,4
Indeholdt i uddelinger*	10,7	8,4
Personaleudgifter i alt	-69,1	-58,0
Af den samlede udgift til løn, vederlag og honorar udgør:		
Direktion	-12,0	-7,5
Bestyrelse	-4,0	-4,1
Repræsentantskab	-2,9	-2,6
I alt	-18,9	-14,2

NOTER

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede	75	69
Heraf indeholdt i uddelinger*	16	13
I alt	59	56

*Lønudgiften vedrører medarbejdere, der er ansat i Realdania, men arbejder direkte i filantropiske projekter, der er udgiftsført under uddelinger.

Vedrørende vederlag og pension til direktionen i Realdania samt honorar til bestyrelsen i Realdania henvises der yderligere til koncernregnskabets note 6.

Revisionshonorar indgår i administrationsudgifter:

	2013 mio. kr.			2012 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	-0,7	0,0	-0,7	-3,0	0,0	-3,0
Andre ydelser	-0,5	-0,3	-0,8	-0,8	-0,8	-1,6
I alt	-2,0	-1,1	-3,1	-4,6	-1,6	-6,2

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
7 Skat		
Aktuel skat af skattepligtig indkomst	-497,4	-45,7
Regulering af udskudt skat	-3,8	-151,9
Nedsættelse af dansk selskabsskatteprocent fra 25 % til 22 % i 2016	-0,3	0,0
Skat vedr. tidligere år	-9,5	-12,5
I alt	511,0	-210,1
Aktuel skatteprocent	25,0%	25,0%
Ikke skattepligtige indtægter (ekskl. resultat af tilknyttede og associerede virksomheder)	-11,5%	-26,3%
Resultat af tilknyttede og associerede virksomheder (ikke skattepligtigt)	0,0%	-0,2%
Ikke fradragsberettigede udgifter	9,0%	11,2%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat	0,4%	0,6%
Effektiv skatteprocent	22,9%	10,3%

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
8 Driftsmateriel og inventar m.v.		
Kostpris primo	75,6	67,4
Årets tilgang	4,9	8,7
Årets afgang	-22,4	-0,5
Kostpris ultimo	58,1	75,6
Af- og nedskrivninger primo	-51,9	-46,5
Afskrivninger, afhændede aktiver	21,9	0,3
Årets af- og nedskrivninger	-4,9	-5,7
Af- og nedskrivninger ultimo	-34,9	-51,9
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23,2	23,7
Af- og nedskrivninger		
Årets af- og nedskrivninger	-4,9	-5,7
Gevinst/tab på afhændende aktiver	0,0	0,0
I alt	-4,9	-5,7
<p>Ledelsen i Realdania har hverken i 2013 eller 2012 identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.</p>		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	2.363,9	2.363,9
Årets tilgang	110,0	0,0
Modtaget udbytte	0,0	0,0
Årets afgang	0,0	0,0
Kostpris ultimo	2.473,9	2.363,9
Nedskrivninger primo	-45,7	-45,7
Nedskrivning i året	0,0	0,0
Regulering vedr. årets afgang	0,0	0,0
Nedskrivninger ultimo	-45,7	-45,7
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.428,2	2.318,2
<p>Ledelsen i Realdania har i 2013 ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for tilknyttede virksomheder.</p>		

NOTER

Note

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Egenkapi- tal 2013 mio. kr.	Egenkapi- tal 2012 mio. kr.	Resultat 2013 mio. kr.	Resultat 2012 mio. kr.
Bolius Boligejernes Videncenter A/S	København	100%	5,3	35,9	31,6	4,3	-1,8
Realdania By A/S	København	100%	10,0	712,6	631,2	-28,6	-22,6
Realdania Byg A/S	Odense	100%	250,0	1.697,0	1.665,4	31,6	12,6
				2.445,5	2.328,2	7,3	-11,8

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	1.035,6	568,1
Årets tilgang	280,0	467,5
Årets afgang	0,0	0,0
Kostpris ultimo	1.315,6	1.035,6
Op- og nedskrivninger primo	455,2	467,1
Resultat	6,8	4,0
Udbytte	-8,0	-15,9
Regulering vedr. årets afgang	0,0	0,0
Op- og nedskrivninger ultimo	454,0	455,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.769,6	1.490,8

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital 2013 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2013 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	1.014,0	2,6
Carlsberg Byen P/S	København	25,00%	17,0	433,1	5,2
Arena CPHX P/S	København	50,00%	21,7	322,2	-1,0
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00%	0,5	0,3	0,0
I alt				1.769,6	6,8

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital mio. kr.	Realdanias andel af egenkapital 2012 mio. kr.	Realdanias andel af resultat 2012 mio. kr.
DADES AS (regnskabsafslutning 30. juni)	Lyngby-Taarbæk	20,81%	509,6	1.019,4	15,3
Carlsberg Byen P/S	København	25,00%	17,0	427,9	-9,6
Arena CPHX P/S	København	50,00%	3,0	43,2	-1,7
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00%	0,5	0,3	0,0
I alt				1.490,8	4,0

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
11 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-15,7	127,1
Udskudt skat vedrørende tidligere år	12,8	9,1
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-3,8	-151,9
Nedsættelse af dansk selskabsskatteprocent fra 25% til 22% i 2016	-0,3	-
Udskudt skat 31. december	-7,0	-15,7
Udskudt skat vedrører:		
Midlertidig forskel	-7,0	-15,7
Uudnyttet skattemæssigt underskud	0,0	0,0
I alt	-7,0	-15,7
12 Aktuel skyldig skat		
Skyldig skat primo	27,0	-1,9
Skat vedrørende tidligere år (inkl. renter)	22,3	23,9
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	497,4	45,7
Betalt skat i året	-533,3	-40,7
I alt	13,4	27,0
13 Andre kortfristede aktiver		
Handler under afvikling	210,3	6,0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	1,2	59,3
Projektlån	3,4	4,8
Tilgodehavende renter	40,5	39,1
Forudbetalte udgifter	3,1	3,5
Øvrige aktiver	20,2	40,1
I alt	278,7	152,8

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
14 Værdipapirer		
Renteprodukter	2.982,1	5.677,0
Fast Ejendom	626,8	727,2
Aktieprodukter	14.210,4	13.830,3
Alternative produkter	456,1	320,5
I alt værdipapirer	18.275,4	20.555,0
Dagsværdi af obligationer, der indgår i repo-forretninger, udgør 0,0 mio. kr. (2012: 2.813,7 mio. kr.).		
15 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Alle tilgodehavender forfalder inden for et år	253,9	130,2
16 Uddelinger		
Driftsførte uddelinger		
Flagskibsprojekter	235,7	791,6
Almindelige projekter	613,8	333,6
I alt nye bevillinger	849,5	1.125,2
Tilbageført flagskibsprojekter	-2,2	-14,6
Tilbageført almindelige projekter	-13,7	-28,7
I alt tilbageført	-15,9	-43,3
I alt driftsført i året	833,6	1.081,9
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger		
Saldo primo	4.928,7	4.790,9
Årets bevillinger, driftsført	833,6	1.081,9
Årets bevillinger ydet som lån	0,0	2,0
Heraf driftsført	-1,3	-2,0
Udbetalt i året	-1.368,4	-944,1
I alt	4.392,6	4.928,7

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 (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 betalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/investeringsejendommen som en forbedring. Pr. 31. december 2013 udgør investeringselementet 1,2 mia. kr. (2012 1,8 mia. kr.).

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 mio. kr.
17 Gæld til kreditinstitutter		
Alt gæld forfalder inden for et år	0,0	2.813,4
18 Andre kortfristede forpligtelser		
Handler under afvikling	57,8	46,2
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	5,1	5,7
Leverandører	2,7	5,5
Øvrige forpligtelser	19,2	20,0
I alt	84,8	77,4

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 udelukkende fra Realdanias investeringsaktiver. 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 1.309,1 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til cash-call princippet (2012: 1.097,8 mio. kr.).

Realdania har afgivet lånegaranti på 60,0 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et flagskibsprojekt (2012: 60,0 mio. kr.).

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser.

NOTER

Note	2013 mio. kr.	2012 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, hvor 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	2,0	17,0
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (IT-ydelser)	1,7	1,9
Kapitaltilskud	0,0	0,0
Realdania By koncernen		
Uddelinger	73,8	11,8
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (husleje, kontorhold, IT-ydelser m.v.)	5,3	5,4
Kapitaltilskud	110,0	0,0
Realdania Byg koncernen		
Uddelinger	-1,2	327,6
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (IT-ydelser m.v.)	1,3	1,2
Betalt leje vedr. domicilejendom	8,6	8,3
Kapitaltilskud	0,0	0,0
Realdania har følgende tilgodehavender og gæld tilknyttede og associerede virksomheder:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0,2	0,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.379,6	2.049,8
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0,0	0,0

NOTER

Note

22 Efterfølgende begivenheder

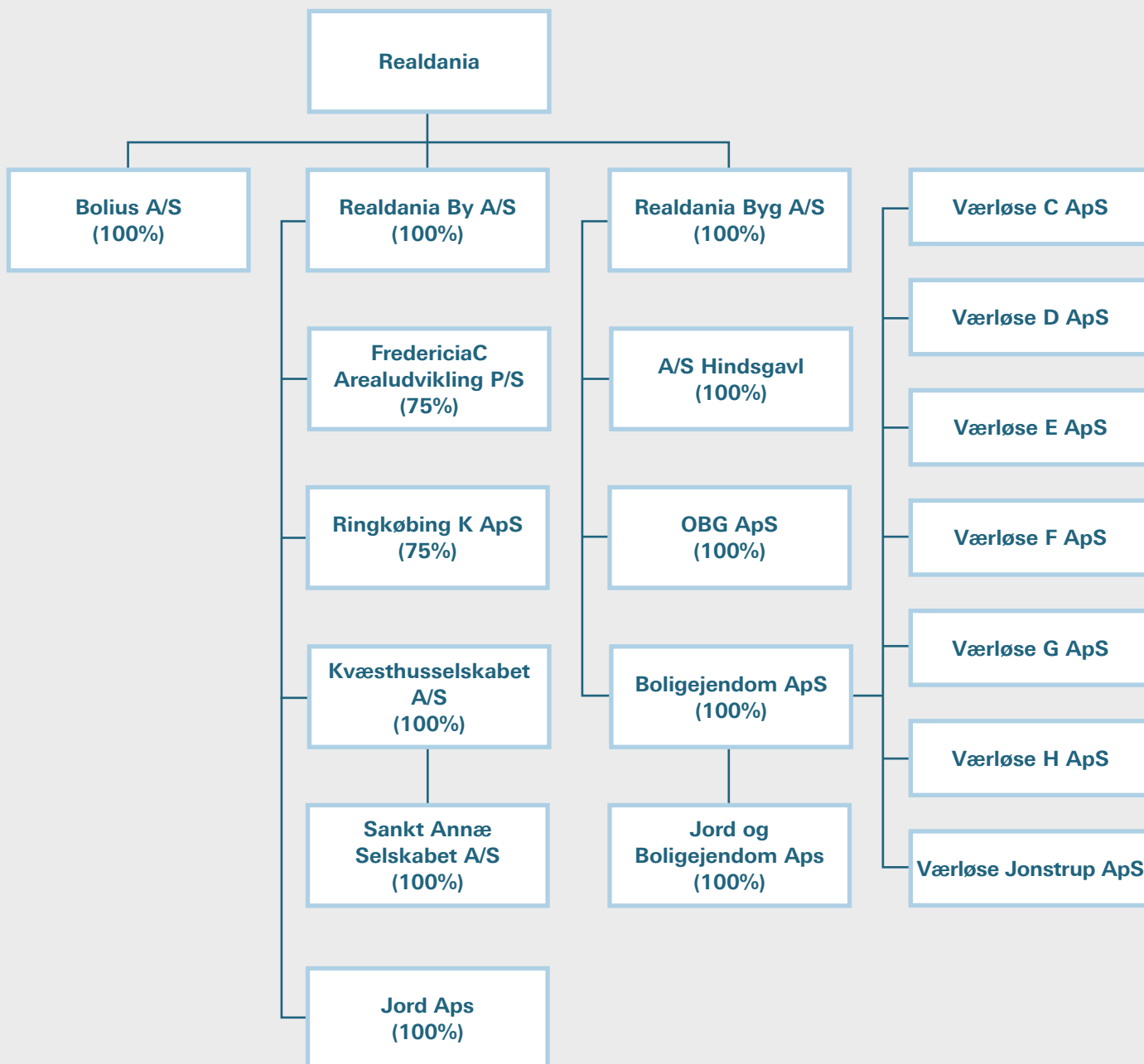
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. 31. december 2013.

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.

OVERSIGT OVER KONSOLIDEREDE VIRKSOMHEDER

Oversigt over konsoliderede selskaber pr. 31. december 2013 (selskaber, hvor Realdania har bestemmende indflydelse).



LEDELSES- HVERV 2013

LEDELSESHVERV – BESTYRELSEN

MICHAEL BROCKENHUUS-SCHACK

Giesegård Handelsselskab ApS og WEBS ApS, direktør
Født i 1960

Indvalgt i bestyrelsen i 2006
Senest genvalgt i 2013
Formand fra 2013

Uddannelse:

HA, cand.agro

Bestyrelsesmedlem i:

Axel B. Lange A/S, formand
Carlsen-Langes Legatstiftelse, formand
Det Classenske Fideicommis
Gammelkjøgegaard Landbrug A/S, formand
Jagtejendommen i Trend Skov
Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond, formand
Promilleafgiftsfonden for landbrug, formand
Scandinavian Private Equity A/S

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:

Hedgeforeningen Formuepleje Epikur, formand
Hedgeforeningen Formuepleje Fokus, formand
Hedgeforeningen Formuepleje Pareto, formand
Hedgeforeningen Formuepleje Penta, formand
Hedgeforeningen Formuepleje Safe, formand
Hedgeforeningen Formuepleje, formand
Hedgeforeningen Merkur, formand
Investeringsforeningen CPH Capital, formand
Skov og Landskab, Københavns Universitet

PALLE ADAMSEN

Lejerbo, adm. direktør
Født i 1961

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

Boligselskabernes Landsforening, formand
Bygherreforeningen Danmark
Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet

PER FELDTHAUS

SIGNAL arkitekter aps, direktør, partner
Født i 1959

Indvalgt i bestyrelsen i 2009
Senest genvalgt i 2010

Uddannelse:

Arkitekt MAA, MBA-Byg

Bestyrelsesmedlem i:

Ejendomsselskabet Ørestaden ApS (formand)
Signal arkitekter
Tina Tychsen Rasmussen & Henrik Søholt Christensens
legat
V8 Constructions 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

LARS KRARUP

Herning Kommune, borgmester
Født i 1972

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uddannelse:

Slagter

Bestyrelsesmedlem i:

Kombit A/S
Kommunekredit
Kommunernes Landsforening
Sport Event Danmark, formand

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
Fast Ejendom Danmark A/S, formand
Friheden Invest A/S, formand
Investeringsforeningen SmallCap Danmark, formand
SmallCap Danmark A/S, formand
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:

Bang & Olufsen A/S
Danish Crown A/S
Danske Spil A/S

HELLE SØHOLT

Gehl Architects, Founding partner & CEO
Født i 1972

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Uddannelse:

Arkitekt fra Kunstakademiet i København
og fra University of Washington i Seattle

Bestyrelsesmedlem i:

Danmarks Akvarium
Dansk Design og Arkitektur Konsortium
Den Blå Planet

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
Dansk Wilton A/S
Elas A/S, formand
Johannes Jensen & Helle Mau Jensens Fond
Me Aarhus A/S
Midtjydsk Elektro A/S, formand
Nypon Forlag AB
Special-pædagogisk forlag A/S, formand

LEDELSESHVERV – DIREKTIONEN

ADM. DIREKTØR JESPER NYGÅRD

Født i 1961

Indtrådt i direktionen i 2013

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

C40, Cities Climate Leadership Group

Fonden for Socialt Ansvar

Realdania By A/S, formand

Realdania Byg A/S, formand

DIREKTØR HANS PETER SVENDLER

Født i 1954

Indtrådt i direktionen i 2004

Uddannelse:

Cand.arc.

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius, Boligejernes Videncenter A/S, formand

Arena CPHX P/S

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



