

Realdania Årsrapport 2017



Livskvalitet gennem det byggede miljø

2017

Virksomhedsoplysninger

Realdania

Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon 70 11 66 66
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
Pernille Rüzsz Bloch
Per Feldthaus
Mette Kynne Frandsen
Lars Krarup
Gunde Odgaard
Niels Roth
Majken Schultz
Helle Søholt

Direktion:

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Anne Skovbro
Filantropidirektør, CPO

Peter Johansen
Investeringsdirektør, CIO

Ledende medarbejdere:

Pui Ling Lau
COO

Henrik Stage
CFO

Revision:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor, MNE-nr. 14949

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor, MNE-nr. 21328

Redaktion

Realdania Presseteam

Design og illustration

Datagraf Communications A/S

Tryk

Dystan & Rosenberg ApS

Indhold

Om Realdania

Realdanias virke, mål og arbejdsform	4
--	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	9
De uafhængige revisorers revisionspåtegning	10

Beretning 1. januar – 31. december 2017

Hovedtal for koncernen	14
Nøgletal for koncernen	15
Resumé	16
Forventninger til 2018	17
Koncernoversigt	18
Investering	20
Forening	25
Filantropi	29
Risici	37
Samfundsansvar	38

Koncernregnskab 1. januar – 31. december 2017

Resultatopgørelse	44
Totalindkomstopgørelse	44
Balance	45
Egenkapitalopgørelse	46
Pengestrømsopgørelse	47
Oversigt over noter	48
Noter	49

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017 (modervirksomheden)

Resultatopgørelse	82
Totalindkomstopgørelse	82
Balance	83
Egenkapitalopgørelse	84
Pengestrømsopgørelse	85
Oversigt over noter	86
Noter	87
Konsoliderede virksomheder	100

Ledelseshverv

Bestyrelsen	104
Direktionen	105

Realdanias virke, mål og arbejdsform

I Danmark bor godt 5,7 mio. mennesker. De ca. 1.400 byer og flere end 4 mio. bygninger udgør rammerne om vores hverdag. Det er her, vi bor, arbejder, går i skole, dyrker vores fritid og lever vores liv. Og det er her, Realdania gør en forskel.

Realdania er en filantropisk forening med omkring 150.000 medlemmer, som driver filantropi på basis af afkastet af investeringsformuen. Vi støtter store og små projekter, der bidrager til at nå vores filantropiske mål og vores mission: Realdania arbejder for **at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.**

Realdanias formålsparagraf

Realdanias formålsbestemmelse fremgår af vedtægternes §2:

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

Realdanias virkefelt er det byggede miljø. Det vil sige både store byer, små byer og landsbyer samt byrum, parker, bygninger og bygningsarv og de tilknyttede aktiviteter og forandringsprocesser – f.eks. byggeri, arkitektur, landskabsarkitektur, restaurering, byudvikling og fysisk planlægning på landet og i byen.

Realdania skaber livskvalitet i det byggede miljø ved at understøtte og have fokus på, hvordan det byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv.

Realdania er en almenlystig og almenvelgørende forening, og vi er til for alle og støtter projekter, som samlet set gavner alle i Danmark.

Realdania er reguleret gennem lov om visse erhvervsdrivende virksomheder og er underlagt Erhvervsstyrelsen som tilsynsmyndighed. Realdania skal som udgangspunkt aflægge årsrapport efter årsregnskabsloven, men har valgt at aflægge koncernregnskab og årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder IFRS [International Financial Reporting Standards].

Tre fælles foreningsmål

Vi vil med vores samlede ressourcer i form af foreningsaktiviteterne, afkastet af vores investeringsformue og det filantropiske virke skabe bedre livskvalitet inden for vores virkefelt.

Ved at udnytte vores uafhængighed og vores langsigtede perspektiv arbejder vi problemorienteret, og vi ønsker i partnerskab med andre at bidrage til at løse samfundsudfordringer ved at udvikle og forandre det byggede miljø.

Gennem medlemsdemokratiet og de dagsordener, vi arbejder med, vil vi engagere vores medlemmer.

Vi har tre overordnede og strategiske mål for den samlede forening:

- Vi er her for de nuværende og fremtidige generationer
- Vi fremmer en bæredygtig udvikling
- Vi fremmer ny viden og innovation

Realdania lægger i alle vores aktiviteter vægt på åbenhed og transparens. Vi arbejder ambitiøst og er kompetente, troværdige, respektfulde og imødekommende. I det filantropiske arbejde vil vi i partnerskaber med andre aktører udvikle og forandre gennem nytænkning og samarbejde og med den nødvendige risikovillighed. Netværk, samskabelse og gensidig inspiration er med til at sikre, at de filantropiske aktiviteter er forankrede i det hverdags- og arbejdsliv, hvor vi skaber værdi.

Realdanias strategier

Realdania arbejder på at indfri vores mål gennem tre strategier, der besluttet af Realdanias bestyrelse. Strategierne har som udgangspunkt en fireårig cyklus. Strategierne sætter retning for hvert af de centrale aktivitetsområder i Realdania: De kommercielle investeringsaktiviteter, forenings- og medlemsaktiviteterne og de filantropiske aktiviteter. Strategierne bygger på Realdanias vedtægter og det grundlag for Realdanias virke, som er fastlagt af bestyrelsen. Strategierne evalueres i slutningen af den fireårige cyklus ved ekstern bistand, og erfaringerne herfra indgår i udvikling af strategien for den efterfølgende fireårige periode.

Vores filantropiske tilgang

Realdanias Filantropistrategi 2014-2017 blev evalueret i 2016, der er gennemført en strategiuudviklingsproces i 2017, og bestyrelsen har vedtaget Filantropistrategi 2018-2021 i december 2017.

Det har været målsætningen med Realdanias Filantropistrategi i 2014-2017 – sammen med andre – at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er dagsordensættende og viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer inden for det byggede miljø.

Filantropistrategi 2018-2021 bygger på den samme grundlæggende tilgang til Realdanias filantropiske virke som den foregående strategi. Realdania vil bidrage til at forbedre livskvaliteten for alle gennem det byggede miljø. Realdania vil gøre en forskel i hele landet. Det kan være med initiativer, der udspringer af en større satsning fra Realdanias side, eller større og mindre projekter, der udspringer af et lokalt engagement.

De filantropiske uddelinger omfatter derfor både økonomisk støtte til små, lokale og ildsjælebårne projekter samt til markante, fysiske demonstrationsprojekter og større initiativer som f.eks. en indsats i de udsatte boligområder. Endvidere dækker de filantropiske uddelinger over brug af forskellige redskaber som udredninger, kampagner, netværk, forskning og formidling.

Fælles for alle vores filantropiske indsatser er, at de skal understøtte den filantropiske strategi, og der skal være en klar filantropisk opgave, f.eks. en opgave, som markedet eller det offentlige ikke selv løfter.

Vi samarbejder og deler viden

Samarbejde er en central del af Realdanias filantropiske arbejdsform. Vi tror på, at partnerskaber med de rigtige aktører omkring et problem giver de bedste, mest forankrede og mest effektfulde løsninger.

Vores samarbejdspartnere er f.eks. staten, kommunerne, fonde, foreninger, det private erhvervsliv og lokale frivillige ildsjæle. Vi mener, at det er en vigtig rolle for en filantropisk forening at kunne samle alle relevante parter omkring de projekter, vi går ind i.

Vi ser det som en vigtig opgave at dele den viden og de erfaringer, vi opnår gennem vores arbejde. Derfor er videndeling i både faglige miljøer og i bredere kredse til f.eks. offentligheden og til vores medlemmer en central del af vores tilgang. Vi mener, at det er med til at skabe større effekt af vores filantropiske indsats, fordi den kan inspirere og være til nytte for andre.

Hvor kommer pengene fra?

Foreningen Realdania har rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdania er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder baseret på finansiering af fast ejendom.

Realdania overgik den 2. oktober 2000 fra at være en finansiel forening til at være en filantropisk forening, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank. Egenkapitalen udgjorde 10,5 mia. kr. og kunne ifølge realkreditloven og vedtægterne ikke udbetales til medlemmerne. Derfor blev det besluttet, at pengene skulle gå til almenlystige formål inden for det byggede miljø, og at foreningen skulle fortsætte – nu bare med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Egenkapitalen udgør 22,6 mia. kr. ved årets udgang. Det er afkastet fra investeringen af Realdanias formue, der danner grundlag for, at der hvert år uddeles penge til store og små indsatser inden for det byggede miljø.



Foreningen Realdania har rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdania er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder, baseret på finansiering af fast ejendom.

Realdania overgik den 2. oktober 2000 fra at være en finansiel forening til at være en filantropisk forening, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank.

Egenkapitalen udgjorde 10,5 mia. kr. og kunne ifølge realkreditloven og vedtægterne ikke udbetales til medlemmerne. Derfor blev det besluttet, at pengene skulle gå til almenlystige formål inden for det byggede miljø, og at foreningen skulle fortsætte – nu bare med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Påtegninger

The background of the page is white and features several large, overlapping, semi-transparent gray geometric shapes. On the left side, there are three large, rounded, overlapping shapes that resemble the letter 'G'. In the center and right, there are various rectangular and trapezoidal shapes, some of which are oriented vertically and others horizontally. A prominent, thick, light gray diagonal line runs from the top right towards the bottom left, passing through several of the other shapes.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Realdania. Årsrapporten for såvel koncernen som modervirksomheden er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere krav 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. den 31. december

2017 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 over for.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 8. marts 2018

Direktion

Jesper Nygård
Adm. direktør [CEO]

Anne Skovbro
Filantropidirektør [CPO]

Peter Johansen
Investeringsdirektør [CIO]

Bestyrelse

Michael Brockenhuus-Schack
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Palle Adamsen

Pernille Rütz Bloch

Per Feldthaus

Mette Kynne Frandsen

Lars Krarup

Gunde Odgaard

Niels Roth

Majken Schultz

Helle Søholt

De uafhængige revisorers revisionspåtegning

Til repræsentantskabet i Realdania

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Realdania for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som foreningen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision

og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der

kan skabe betydelig tvivl om koncernens og foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 8. marts 2018

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor, MNE-nr. 14949

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor, MNE-nr. 21328



Beretning

1. januar – 31. december 2017

Hovedtal for koncernen

Hovedtal, mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatopgørelsen					
Resultat af finansielle poster	2.303	2.018	1.968	3.073	3.177
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	2.121	2.089	1.676	2.973	3.056
Medlemsaktiviteter*	-21	-21	-19	-	-
Uddelinger	-985	-806	-761	-838	-834
Skat	-383	-274	-238	-572	-496
Årets resultat	733	988	659	1.562	1.727
Realdanias andel af årets resultat	741	992	663	1.565	1.729
Balancen					
Langfristede aktiver	3.009	2.741	3.088	3.941	3.725
Kortfristede aktiver	23.886	23.526	22.166	21.297	19.894
Aktiver i alt	26.895	26.267	25.254	25.238	23.619
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshenlæggelser	17.322	16.578	15.534	14.871	13.300
Realdanias andel af egenkapital	22.567	21.823	20.779	20.116	18.545
Minoritetsinteresser	126	135	131	118	111
Egenkapital i alt	22.693	21.958	20.910	20.234	18.656
Langfristede forpligtelser	2.691	2.483	2.710	3.249	3.596
Kortfristede forpligtelser	1.511	1.826	1.634	1.755	1.367
Forpligtelser i alt	4.202	4.309	4.344	5.004	4.963
Passiver i alt	26.895	26.267	25.254	25.238	23.619
Pengestrømme					
Pengestrømme fra primær aktivitet	281	-190	-833	862	3.215
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-186	-164	708	-202	-176
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0	-2.813
Pengestrømme i alt	95	-354	-125	660	226

* Aktivitet præsenteres særskilt fra 2015.

Nøgletal for koncernen

Nøgletal, mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013	5 års gns.
Investering						
Investeringsformuen	22.836	22.349	21.302	21.274	20.144	21.581
Investeringsafkast	2.212	2.397	1.791	3.134	3.194	2.546
Investeringsafkast [%]*	10,3	11,7	8,7	15,9	16,3	12,6
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	8,4	15,3	19,2	12,4	17,4	-
Forening						
Antal medlemmer i alt	149.914	147.215	146.165	150.068	155.710	149.814
Antal nye medlemmer [brutto]	7.379	4.183	1.171	308	120	2.632
Filantropi						
Aktivitet [omfang]						
Filantropiportefølje, brutto [totaludgift]	23.722	24.805	21.523	20.657	20.048	22.151
Filantropiportefølje, netto [Realdanias andel]	11.332	10.789	11.009	11.048	10.980	11.032
Skalering						
Samlet porteføljeværdi brutto/netto	2,09	2,30	1,96	1,87	1,83	2,01
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]	4,5	4,0	3,9	4,5	4,8	4,3

* Alle afkast er beregnet som intern rente [IRR].

** Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af Realdanias Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. Nøgletal er statistiske estimater for det maksimale tab på investeringsformuen det efterfølgende år med 97,5% sandsynlighed.

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

Udviklingen i nøgletallene er beskrevet i afsnittene Investering, Forening og Filantropi.

Resumé

Årets resultat på 733 mio. kr. var i væsentlig grad påvirket af et investeringsafkast på 2.212 mio. kr., udgiftsførte uddelinger på 985 mio. kr. samt en skatteudgift på 383 mio. kr.

2017 var endnu et godt år på de finansielle markeder med positive afkast for de fleste aktivklasser. Den positive udvikling var primært baseret på et bredt funderet opsving i den globale økonomi, og samtidig forblev inflationen på et lavt niveau, hvilket bidrog til, at pengepolitikken på globalt plan blev fastholdt på et historisk lempeligt niveau. Valget i Frankrig havde en positiv indflydelse på markedsudviklingen i euroområdet, mens usikkerheden omkring Brexit-forhandlingerne og situationen omkring Nordkorea kun havde kortvarige negative påvirkninger på markederne.

Realdanias kommercielle investeringsformue gav i 2017 et samlet afkast på 2.212 mio. kr. svarende til 10,3%, hvilket er tilfredsstillende. Afkastet blev især positivt påvirket af kursstigninger på de globale aktiemarkeder og Realdanias strategiske afdækning af valutakursrisiko. Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 12,6%, hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko ligeledes er tilfredsstillende. Afkastet i de seneste fem år har i kortere perioder været præget af kursfald på de finansielle markeder, men markederne har efter disse perioder forholdsvist hurtigt fortsat den positive udvikling, hvilket samlet set siden 2013 har medført relativt stabile investeringsafkast.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort pr. den 31. december 2017 var lavere end ved årets start. I lighed med udviklingen i 2016 kan dette primært henføres til generelt lavere markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk på de finansielle markeder, og navnlig den lavere markedsrisiko på aktiemarkederne bidrog til den lavere markedsrisiko for den kommercielle investeringsformue. Set over de seneste fem år er den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk faldet gradvist.

Den filantropiske projektportefølje udgjorde 23,7 mia. kr. ultimo 2017, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 623 ved udgangen af året mod 603 året før. I 2017 er der afsluttet i alt 176 projekter.

Som i de foregående år har Realdania i stigende grad haft fokus på, at det filantropiske arbejde skal have samfundsmæssig relevans og skal sikre et forøget samfundsbidrag gennem bedre resultater og en maksimal effekt af det filantropiske virke. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejdsformer og partnerskaber, der i højere og højere grad er helhedsorienterede, dataunderstøttede og målstyrede.

Realdanias filantropistrategi for 2013-2017 er i 2016 blevet evalueret, der er gennemført en strategiuudviklingsproces i 2017 og bestyrelsen har vedtaget Filantropistrategi 2018-2021 ultimo 2017, som implementeres fra januar 2018.

De filantropiske bevillinger i året udgjorde 1.012 mio. kr., hvoraf udgiftsførte uddelinger udgjorde 985 mio. kr. I 2016 udgjorde bevillingerne 858 mio. kr., hvoraf udgiftsførte uddelinger udgjorde 806 mio. kr.

Årets udgiftsførte skat udgjorde 383 mio. kr. mod en skatteudgift på 274 mio. kr. i 2016. Samlet set blev Realdanias andel af det samlede koncernresultat et overskud på 741 mio. kr. efter skat. Det var på 992 mio. kr. i 2016. Ved regnskabsaflæggelsen for 2016 blev der udtrykt forventning om et mindre overskud i 2017 efter skat og uddelinger baseret på estimer for gennemsnitsafkastet for året. Merindtjeningen skyldes et bedre investeringsafkast end forventet ved regnskabsaflæggelsen sidste år, hvilket har givet mulighed for at øge uddelingerne til 985 mio. kr. i året, hvor forventningerne var et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Egenkapitalen ekskl. minoritetsinteresser udgør herefter 22.567 mio. kr.

Lone Færch udtrådte af Realdanias bestyrelse i 2017, og Pernille Rüz Bloch blev nyvalgt. Der har ikke været ændringer i sammensætningen af direktionen i 2017.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet nedenfor.

Forventninger til 2018

Det økonomiske resultat i Realdania afhænger i væsentligt omfang af kursudviklingen på de globale finansielle markeder og – i mindre målestok – af markedsudviklingen for fast ejendom. Forventningerne er forbundet med usikkerhed og afhænger af den økonomiske og geopolitiske udvikling. Forventningerne til resultatet i 2018 er baseret på forventninger om stabil udvikling i global økonomi og fortsat lave renteniveauer.

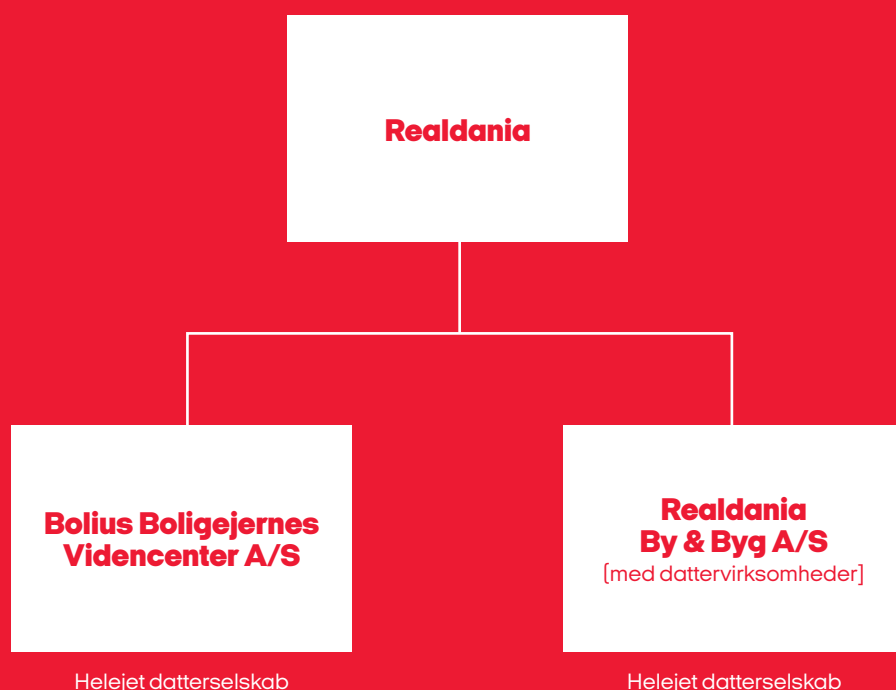
I 2018 forventes i lighed med forventningerne til 2017 et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Dette niveau, der er lavere end de faktiske uddelinger i 2017, er baseret på en generel forventning om en fremtidig lavere uddelingskapacitet end det historiske uddelingsniveau som følge af forventninger om lavere afkast på de kommercielle investeringer i de kommende år. Uanset uddelingsniveau er det Realdanias ambition at skabe stadig større effekt af det filantropiske arbejde.

Med udgangspunkt heri og i konkrete forventninger til udviklingen i det kommende år forventer Realdania samlet set et overskud efter skat og uddelinger i 2018 i niveauet 100-300 mio. kr. Det skal bemærkes, at resultatet er forbundet med betydelig usikkerhed, da resultatet er afhængig af det faktiske investeringsafkast for 2018.

Der vil i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse for regnskabsåret 2018.

Koncernoversigt

Realdania-koncernen består pr. den 31. december 2017 af modervirksomheden Realdania og datterselskabet Realdania By & Byg A/S med tilhørende datterselskaber, samt datterselskabet Bolius Boligejernes Videntcenter A/S. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2017 fremgår af side 100.



Realdania By & Byg A/S

Realdania By & Byg arbejder for at medvirke til at realisere Realdanias formål. Realdania By & Byg udvikler byggeri, arealer og bydele samt bevarer historiske ejendomme på et bæredygtigt grundlag. Det sker inden for rammerne af Realdanias filantropiske strategi gennem filantropiske investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

Realdania By & Byg arbejdede i 2017 med at realisere den filantropiske strategi primært gennem opførelse af udviklingsbyggeri samt udvikling og bevaring af historiske ejendomme.

Realdania By & Byg opkøber historiske ejendomme med det formål at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Ejendommene ligger spredt i Danmark og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Realdania By & Byg tilfører ny inspiration til dansk byggeri gennem udviklingsbyggerier, hvor der vises nye veje og afprøves ny viden. Dette kan blandt andet være i form af nye materialer, bokoncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

I 2018 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias filantropiske strategi inden for kerneområderne: bygningskulturen, udvikling af byggeriet samt arealudvikling. Derudover er det selskabets mål at opbygge og samle viden inden for bevaring og udvikling af det byggede miljø og dermed være kompetencecenter for Realdania.

Ved udgangen af 2017 består ejendomsporteføljen af 45 ejendomme i drift samt 12 igangværende projekter. Herudover har selskabet gennem årene udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 12 udviklingsbyggerier med i alt 21 boliger.

Realdania By & Byg ejer datterselskabet Arealudvikling ApS, hvis formål er at fremme kvaliteten i konkrete arealudviklingsprojekter gennem opkøb, udvikling og salg af arealer til byudvikling og byomdannelse. Selskabets aktiviteter udøves gennem partnerskaber. Der er etableret projekter i samarbejde med Fredericia, Køge, Ringkøbing-Skjern samt Høje-Taastrup kommuner. Projekterne er organiseret i tilknyttede eller associerede selskaber under Arealudvikling ApS.

Realdania By & Byg ejer herudover via datterselskabet Boligejendom ApS et mindre antal arealer, som forventes fuldstændigt afhændet inden for de nærmeste år.

Direktion:

Peter Cederfeld

For yderligere information henvises til hjemmesiden realdania.dk under "Datterselskaber".

Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Bolius' formål er at tilbyde private boligejere viden, vejledning og inspiration, som er kompetent og uvildig. Dette sker primært gennem Bolius' egne og eksterne medier, hvor man har kontakt til godt 1,4 mio. læsere 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 og derigennem øge deres livskvalitet. Bolius' arbejde er relateret til områder som boligens tekniske stand, indretning og udseende, herunder også udeområder/have, såvel som til mere generelle emner som køb, vedligeholdelse, drift, forbedring eller salg af boligen.

Ud over den løbende vidensformidling til boligejerne bidrager Bolius til realisering af Realdanias filantropiske strategi gennem formidling og udbredelse til boligejere af udvalgte filantropiske projekter inden for Realdanias initiativer. Det har bl.a. været viden om indeklimaet i boliger, som i Radon-kampagnen og formidling af projektet "Hjem til den tredje alder" i forbindelse af satsningen om seniorbofællesskaber.

Direktion:

Ulrik Heilmann

For yderligere information henvises til hjemmesiden realdania.dk under "Datterselskaber".



22,8 mia. kr.

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2017 22,8 mia. kr.

10,3%

Afkastet på investeringsformuen blev i 2017 2,2 mia. kr. svarende til 10,3%.

Investering

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013	5 års gns.
Investeringsformue	22.836	22.349	21.302	21.274	20.144	21.581
Investeringsafkast	2.212	2.397	1.791	3.134	3.194	2.546
Investeringsafkast [%]*	10,3	11,7	8,7	15,9	16,3	12,6
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	8,4	15,3	19,2	12,4	17,4	-

* Alle afkast er beregnet som intern rente (IRR).

** Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af Realdanias Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. Nøgletal er statistiske estimater for det maksimale tab på investeringsformuen det efterfølgende år med 97,5% sandsynlighed.

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

De finansielle markeder

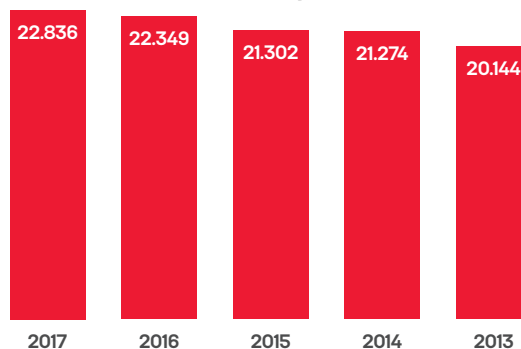
2017 var endnu et godt år på de finansielle markeder med positive afkast for de fleste aktivklasser. Den positive udvikling var primært baseret på et bredt funderet opsving i den globale økonomi, og samtidig forblev inflationen på et lavt niveau, hvilket bidrog

til, at pengepolitikken på globalt plan blev fastholdt på et historisk lempeligt niveau. Valget i Frankrig havde en positiv indflydelse på markedsudviklingen i euroområdet, mens usikkerheden omkring Brexit-forhandlingerne og situationen omkring Nordkorea kun havde kortvarige negative påvirkninger på markederne.

Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2017 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 22,8 mia. kr., hvilket er ca. 0,5 mia. kr. højere end ved indgangen til 2017. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist i figuren.

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.

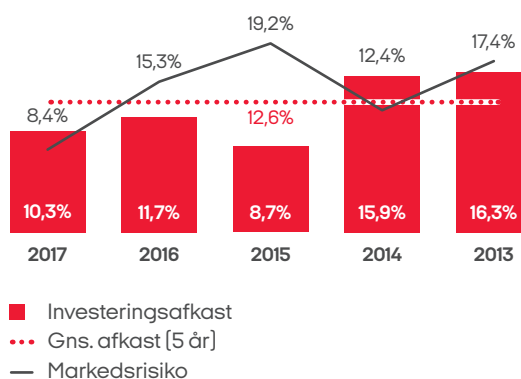


Realdanias kommercielle investeringsformue gav i 2017 et samlet afkast på 2,2 mia. kr. svarende til 10,3%, hvilket er tilfredsstillende. Afkastet blev især positivt påvirket af kursstigninger på de globale aktiemarkeder og Realdanias strategiske afdækning af valutakursrisiko. Det opnåede afkast indgår i resultatopgørelserne for koncern- og årsregnskabet under henholdsvis finansielle indtægter, renteudgifter, gebyrer m.v., kursreguleringer samt i resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 12,6% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko ligeledes er tilfredsstillende. Afkastet i de seneste fem år har i kortere perioder været præget af kursfald på de finansielle markeder, men markederne har efter disse perioder forholdsvis hurtigt fortsat den positive udvikling, hvilket samlet set siden har medført relativt stabile investeringsafkast.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort pr. den 31. december 2017 var lavere end ved årets start. I lighed med udviklingen i 2016 kan dette primært henføres til generelt lavere markedsrisiko, opgjort ved Value-at-Risk på de finansielle markeder, og navnlig den lavere markedsrisiko på aktiemarkederne bidrog til den lavere markedsrisiko for den kommercielle investeringsformue.

Investeringsafkast og markedsrisiko



Set over de seneste fem år er den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk faldet gradvist. En væsentlig årsag hertil er den lavere markedsrisiko på de finansielle markeder samt Realdanias fokus på spredning af markedsrisiko, som i perioden har medført en lavere andel af børsnoterede aktier og en yderligere spredning af investeringsformuen på flere aktivklasser.

12,6%

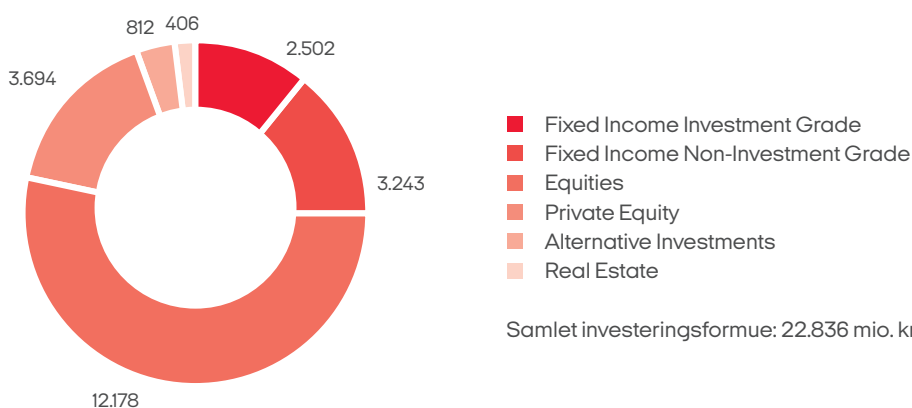
Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 12,6%.

Fordeling på hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue er placeret i seks hovedaktivklasser: Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade, Equities, Private Equity, Alternative Investments og Real Estate. Investeringerne under hver hovedaktiv-

klasse er fordelt på en række investeringsmandater, som reflekterer spredning af investeringsformuen geografisk, sektormæssigt og på forskellige strategier.

Investeringsformuen pr. den 31. december 2017, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 22.836 mio. kr.



6 hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved udgangen af 2017 fordelt på seks hovedaktivklasser:

Fixed Income Investment Grade 11%

Fixed Income Non-Investment Grade 14%

Equities 53%

Private Equity 16%

Alternative Investments 4%

Real Estate 2%

Realdanias seks hovedaktivklasser omfatter:
 Fixed Income Investment Grade: Globale stats-, virksomheds- og realkreditobligationer med høj kreditvurdering
 Fixed Income Non-Investment Grade: Globale stats-, virksomheds- og realkreditobligationer med lavere kreditvurdering
 Equities: Børsnoterede aktier
 Private Equity: Unoterede aktier
 Alternative Investments: Investeringer med særlige egenskaber i forhold til de øvrige hovedaktivklasser
 Real Estate: Kommercielle globale ejendomsinvesteringer

Realdania er en investor med lang investeringshorisont. Som supplement til de langsigtede investeringsbeslutninger implementeres taktiske justeringer, som afspejler forventningerne til den økonomiske udvikling og Realdanias løbende risikostyring.

Sammensætning af afkast

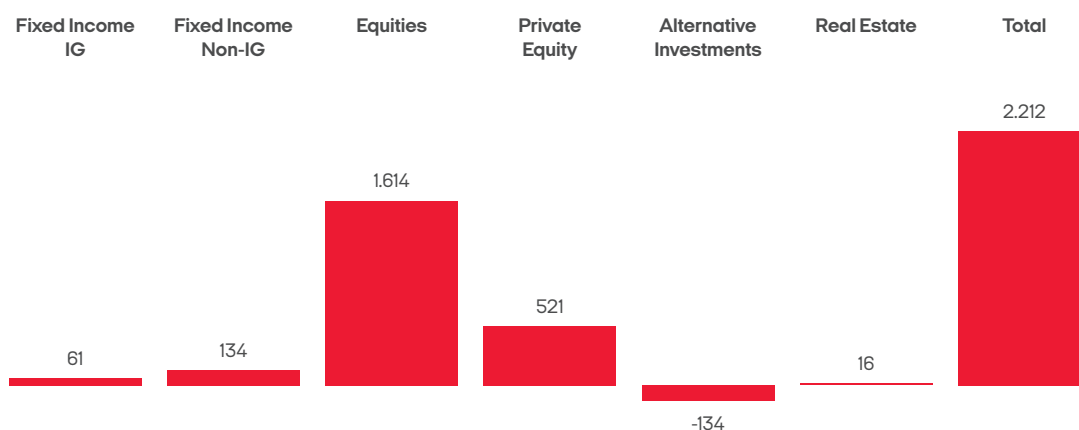
Hovedparten af den kommercielle investeringsformues afkast i 2017 kan henføres til Equities, som gav et afkast på henholdsvis 1.614 mio. kr., og Private Equity, som gav et afkast på 521 mio. kr. Også de to hovedaktivklasser med obligationer endte året

med positive afkast med henholdsvis 61 mio. kr. for Fixed Income Investment Grade og 134 mio. kr. for Fixed Income Non-Investment Grade. Alternative Investments gav som eneste hovedaktivklasse et negativt afkast på -134 mio. kr., mens Real Estate gav et afkast på 16 mio. kr. Sammensætningen af årets afkast fremgår af nedenstående figur.

25 år

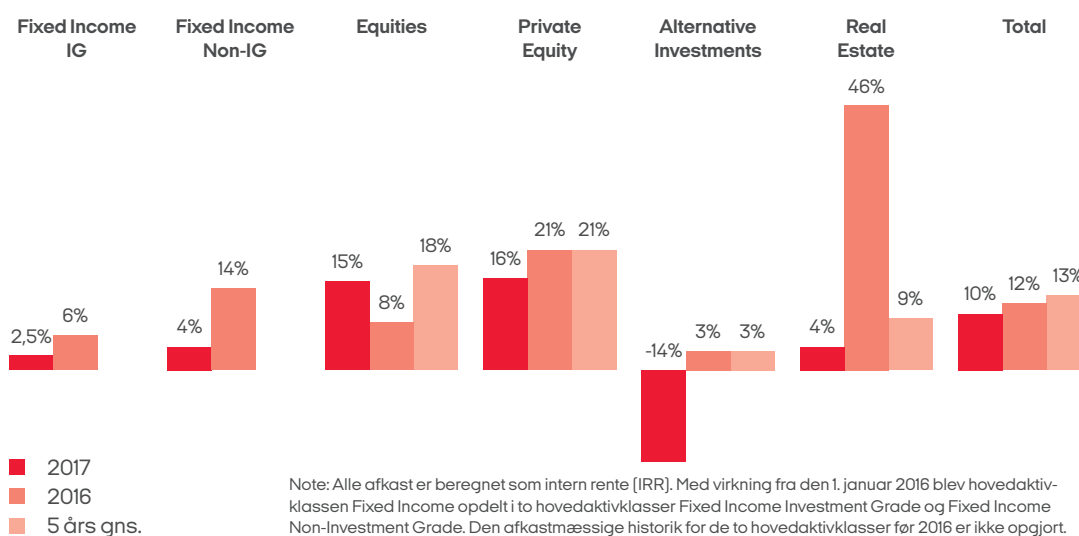
Realдания har en langsigtet investeringshorisont på 25 år eller mere.

Investeringsformuens afkast i 2017, mio. kr.



Afkastet opgjort procentuelt i 2017, i 2016 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår af nedenstående figur.

Investeringsformuens afkast i 2017, 2016 og 5 års gennemsnit



Realdanias nuværende investeringsstrategi løber fra 1. januar 2016 til 31. december 2019.

Investeringsstrategi og risikostyring

Afkastet fra de kommercielle investeringsaktiviteter skal sikre de filantropiske aktiviteter, medlemsaktiviteterne og Realdanias drift. Investeringsstrategien tager afsæt i det strategiske grundlag for Realdanias virke, herunder de vedtægtsbestemte formål og Realdanias indsats for at styrke livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. For yderligere oplysninger henvises til realdania.dk.

Investeringsstrategien skal sikre, at den kommercielle investeringsformue skaber det bedst mulige afkast med en kalkuleret risiko, som tager afsæt i Realdanias profil som langsigtet investor med en investeringshorisont på 25 år eller mere. Detaljer vedr. risikoopgørelsen pr. den 31. december 2017 findes i koncernregnskabet note 18.

Realdanias bestyrelse traf i december 2015 beslutning om den gældende investeringsstrategi for den kommercielle investeringsformue, som trådte i kraft den 1. januar 2016. Strategien udløber ultimo 2019. Strategien tager udgangspunkt i anerkendt markedspraksis og skaber rammerne for en tilgang til investering, som hviler på et solidt datafundament. Investeringsbeslutningerne underbygges af faste processer og grundige analyser med klare mål og rammer for værdiskabelsen.

Der er i investeringsstrategien for den kommercielle investeringsformue betydeligt fokus på risikostyring og på sammenhængen mellem investeringsformuens markedsrisiko og det forventede afkast. Investeringsstrategien tager udgangspunkt i strategiske beslutninger om foreningens levetid, mål for egenkapitaludviklingen, investeringshorisont og risikotolerance. Strategien indeholder desuden et årligt mandat til direktionen om blandt andet mål og rammer for den strategiske og taktiske aktivallokering. Det langsigtede forventede afkast er grundlaget for det årligt budgetterede filantropiske uddelingsniveau.

Bestyrelsen revurderer årligt investeringsstrategien og mandatet til direktionen og har siden strategiens ikrafttræden i den forbindelse truffet beslutning om blandt andet rammer for anvendelse af afledte finansielle instrumenter og strategisk afdækning af investeringsformuens valutakursrisiko. I december 2017 traf bestyrelsen desuden beslutning om at igangsætte en proces for evaluering af den gældende investeringsstrategi i 2018 med henblik på at skabe et grundlag for en justering af strategien i løbet af 2019.

75%

75% af Realdanias kommercielle investeringsformue bestod ved udgangen af 2017 af børsnoterede obligationer og børsnoterede aktier.

Politik for samfundsansvarlige investeringer

Realdania besluttede i 2016 en opdatering af politik for samfundsansvarlige investeringer gældende fra den 1. januar 2017. Politikken, som er tilgængelig på realdania.dk, udstikker konkrete rammer for de kommercielle investeringsaktiviteter og er baseret på gældende konventioner og lovgivning.

Realdania bidrager som samfundsansvarlig og aktiv investor til at forandre forhold, som er i strid med rammerne for samfundsansvarlige investeringer. Den største effekt opnås gennem dialog med de virksomheder, som Realdania investerer i, og de eksterne kapitalforvaltere, som Realdania samarbejder med. Dermed søger Realdania sammen med andre investorer at påvirke virksomheders tilgang til lovgivning, arbejdstagerrettigheder, miljø, kontroversielle våben og god selskabsledelse. Disse aktiviteter kaldes samlet for "engagement".

Realdania gennemfører screening og engagement i samarbejde med en ekstern konsulent. I de tilfælde, hvor engagement efter en rimelig periode ikke udviser tilstrækkelige resultater, kan den ultimative konsekvens være, at Realdania afvikler investeringen. I første omgang omfatter politikken alle børsnoterede obligationer og børsnoterede aktier, som ultimo 2017 udgjorde omkring 75% af Realdanias kommercielle investeringsformue.

For at understøtte politik for samfundsansvarlige investeringer stiller Realdania krav om, at de eksterne kapitalforvaltere har tilsluttet sig Principles for Responsible Investments [PRI], at de har indarbejdet lignende processer for samfundsansvarlige investeringer, eller at de på anden måde kan dokumentere en adfærd i overensstemmelse hermed.

Forening

Nøgletal for udvalgte Foreningsaktiviteter

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal medlemmer i alt	149.914	147.215	146.165	150.068	155.710
Antal nye medlemmer [brutto]*	7.379	4.183	1.171	308	120

* Antal nye medlemmer [brutto] viser antallet af nye medlemmer i året. Herfra skal trækkes medlemsafgang i året f.eks. begrundet i, at medlemmer ikke længere opfyldte betingelsen for medlemskab vedrørende ejerskab af fast ejendom. Dette tilsammen udgør Antal medlemmer i alt.



150.000

Realdania har knap 150.000 medlemmer.

Governance

Realdanias governance 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 gennemsigthed i virksomhedens aktiviteter.

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

Som led i styringen af virksomheden arbejder bestyrelsen løbende med relevante standarder for god selskabsledelse. Bestyrelsen har konkluderet, at aktiviteterne i Realdania i alle væsentlige henseender drives i overensstemmelse med komitéen for god selskabsledelses seneste anbefalinger for god selskabsledelse samt anbefalingerne for god fondsledelse, jf. realdania.dk. De væsentligste undtagelser vedrører Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati.

Realdania har tilsluttet sig FN's Global Compact-principper for sociale investeringer [PSI – Principles for Social Investment], som en såkaldt Civil Society Organization. Herudover har Realdania gennem medlemskabet af European Foundation Centre [EFC] tilsluttet sig EFC's principper for god fondspraksis, jf. hjemmesiden efc.be.

Repræsentantskabet

Realdania er en filantropisk forening med et repræsentativt demokrati. Repræsentantskabet er Realdanias øverste myndighed.

Medlemmerne af Realdania vælger repræsentantskabet, som består af 109 medlemmer. Det sker via valg i ti geografiske valggrupper, hvor 60 repræsentantskabsmedlemmer vælges, og i seks faglige valggrupper, hvor 42 repræsentantskabsmedlemmer vælges. Hertil kommer repræsentantskabets valg af syv medlemmer fra de Særlige Interesseorganisationer. Valgperioden er fire år. Kandidater, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges. Pr. den 31. december 2017 var der 6 vakancepladser i repræsentantskabet.

Repræsentantskabets primære opgaver 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 mission og strategier. Repræsentantskabets medlemmer har også en rolle som ambassadører med hensyn til bl.a. formidling af kendskab til Realdania til medlemmer og andre interesserede lokalt og fagligt.

Endvidere har repræsentantskabets medlemmer en rolle som sparringspartner. Repræsentantskabet giver bl.a. inspiration og sparring til bestyrelsen om relevante forhold og er også aktive deltagere i den faglige debat i debatgrupperne.

Repræsentantskabet har i 2017 afholdt to møder. I foråret afholdtes det ordinære møde i repræsentantskabet, og i tilknytning hertil blev der afholdt en temadrøftelse om to faglige temaer vedrørende hhv. "Formidling" og "Bygningsarv". Mødet i efteråret blev benyttet til orientering om arbejdet med Realdanias



7.000 nye medlemmer

Realdania havde i 2017 en bruttotilgang på flere end 7.000 nye medlemmer. Nettotilgangen blev på 2.699 medlemmer.



Mit Realdania

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til knap 78.000 abonnenter 16 gange årligt.

strategiske grundlag og efterfølgende behandling af et fagligt tema om areal- og byudvikling.

Honoraret som repræsentantskabsmedlem udgør 25.000 kr. årligt. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. for hvert af de to møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr.

Honoraret for et medlem af en af Realdanias seks debatkomitéer (fagligt valgte til repræsentantskabet i hver faglig valggruppe – dog ikke formand for komitéen jf. nedenfor) udgør 15.000 kr. årligt. Et medlem af bestyrelsen – valgt til repræsentantskabet fra en af de seks faglige valggrupper – kan ikke sidde i en debatkomité, men erstattes evt. af en anden person. Honoraret som formand for en debatkomité udgør 45.000 kr. årligt.

Oversigt over repræsentantskabets medlemmer og honorarer fremgår af realdania.dk.

Valgmøder

I 2017 kunne der igen konstateres en stor interesse for valgmøderne med godt 2.000 deltagere. Medlemmerne valgte 27 repræsentantskabsmedlemmer – heraf 23 genvalg og fire nyvalg – via valg i to faglige og to geografiske valggrupper fordelt således:

- Syv blev valgt i Valggruppen for ejerboliger* efter valghandling
- Syv blev valgt i Valggruppen for privat boligudlejning* efter fredsvalg
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 2* efter valghandling
- Syv blev valgt i Valggruppen for område 6* efter valghandling

Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af Realdania og består af 11 medlemmer, der vælges på følgende måde:

Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere tre medlemmer, der skal besidde særlig sagkundskab inden for investering, det byggede miljø eller andre områder, der skønnes at komme Realdania til gode. Disse medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er fire år, og medlemmer, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges eller genvælges.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2017 var der til bestyrelsesvalget fire kandidater til de tre pladser, der skulle besættes fra repræsentantskabets midte iht. vedtægternes § 21, stk. 1a). Valget resulterede i genvalg af Lars Krarup og Michael Brockenhuus-Schack for en fireårig periode samt nyvalg af Pernille Rütz Bloch for en 1-årig periode, idet Lone Færch besluttede at udtræde af bestyrelsen efter 3 år ud af en 4-årig valgperiode. Helle Søholt blev genvalgt for en 4-årig periode i henhold til vedtægternes § 21, stk. 1b).

Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet med Michael Brockenhuus-Schack som formand og Carsten With Thygesen som næstformand.

Der blev i 2017 afholdt syv bestyrelsesmøder. Bestyrelsens arbejde er reguleret i en forretningsorden, hvis hovedindhold er refereret på realdania.dk.

Bestyrelsen træder i session samlet som revisionskomité i forbindelse med behandling og forberedelse af årsrapporten, hvor også den valgte revision deltager.

Herudover har bestyrelsen nedsat en nomineringskomité, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Lars Krarup og Majken Schultz, med bestyrelsens formand som formand for komitéen. Nomineringskomitéens opgaver er forberedende opgaver for bestyrelsen, og disse forberedende opgaver er i overensstemmelse med anbefalingerne for god selskabsledelse. Nomineringskomitéen mødes typisk to gange årligt.

Bestyrelsen har også nedsat en investeringskomité, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmet Niels Roth med bestyrelsens næstformand som formand for komitéen. Investeringskomitéens opgaver er forberedende opgaver for bestyrelsen. Investeringskomitéen mødes typisk tre gange årligt.

Bestyrelsesmedlemmerne honoreres med et fast honorar på 300.000 kr. årligt. Næstformanden honoreres med 525.000 kr. årligt, og formanden honoreres med 900.000 kr. årligt. 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 4,1 mio. kr. i 2017. Tallene fremgår endvidere af koncernregnskabs note 6.

Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke honorar som repræsentantskabsmedlem. Der ydes ikke honorar for arbejdet i de nævnte komitéer.

* Valggruppen for ejerboliger: Ejere af ejerboliger, herunder ejerlejligheder.

Valggruppen for privat boligudlejning: Private andelsboligforeninger og ejere af private udlejningsejendomme.

Valggruppe for område 2: Kommunerne Faxe, Guldborgsund, Holbæk, Kalundborg, Lolland, Næstved, Odsherred, Ringsted, Slagelse, Sorø, Stevn og Vordingborg.

Valggruppen for område 6: Kommunerne Favrskov, Norddjurs, Odder, Randers, Samsø, Silkeborg, Skanderborg, Syddjurs og Aarhus.

Direktion

Direktionen er ansat af bestyrelsen og varetager den daglige ledelse af Realdania. Direktionens arbejde er reguleret i vedtægterne, forretningsorden for bestyrelsen og i en instruks, hvis hovedindhold er refereret på realdania.dk.

Direktionen består af adm. direktør [CEO] Jesper Nygård, filantropidirektør [CPO] Anne Skovbro og investeringsdirektør [CIO] Peter Johansen.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, pension og bilordning. Adm. direktør [CEO] Jesper Nygård oppebærer et samlet årligt vederlag på 4,8 mio. kr., filantropidirektør [CPO] Anne Skovbro oppebærer et samlet årligt vederlag på 2,9 mio. kr., og investeringsdirektør [CIO] Peter Johansen oppebærer et samlet årligt vederlag på 2,8 mio. kr.

De individuelle honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af koncernregnskabsnote 6 samt på realdania.dk.

Medlemmer

Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania enten personligt som f.eks. boligejer, ejer af sommerhus eller som en juridisk person [virksomhedsmedlemmer] som f.eks. udpeget repræsentant af almen boligorganisation, ejerforening eller virksomhed, som ejer fast ejendom.

Der var i alt 149.914 medlemmer pr. den 31. december 2017 fordelt på 143.584 personlige medlemmer og 6.330 juridiske personer.

Foreningsstrategi

Realdania har i 2017 arbejdet med og videreudviklet medlemsaktiviteter i henhold til Realdanias foreningsstrategi 2016-2020. Strategien blev til som følge af et ønske om at synliggøre og udvikle Realdania som en medlemsbaseret forening. Foreningsstrategien tager udgangspunkt i, at Realdania er en filantropisk forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Foreningsstrategien fokuserer på tre strategiske målsætninger:

- Realdania skal fastholde medlemmerne
- Realdania skal rekruttere nye og yngre medlemmer
- Det skal være synligt, at Realdania er en forening

Medlemsaktiviteter

Da der er tale om Realdanias første egentlige foreningsstrategi, vil der gennem hele strategiperioden være fokus på at udvikle og videreudvikle initiativer, der opfylder ambitionen i strategien retningsanvist ved de tre ovennævnte målsætninger.

I forbindelse med implementeringen af foreningsstrategien er der i 2017 blevet gennemført en række aktiviteter, som dels fokuserer på at rekruttere nye medlemmer til Realdania og dels på at fastholde de eksisterende.

I 2017 har Realdania rekrutteret 7.379 nye medlemmer. Dette svarer til 76,4% flere end året før, hvor Realdania gennem en række indledende testaktiviteter fik 4.183 nye medlemmer. Tilgangen af årets nye medlemmer skyldes hovedsageligt udvikling og implementering af flere digitale synligheds- og rekrutteringskampanjer.

Realdania fokuserer desuden løbende på at udvikle relevante muligheder og aktiviteter til medlemmerne. Her har der i 2017 været fokus på at udvikle og afholde arrangementer, der giver medlemmerne indblik i og viden om Realdanias filantropiske arbejde. Medlemmerne har således været inviteret til bl.a. at se projekter støttet af Realdania, herunder ildsjæleprojekter, projekter i udsatte boligområder, bevaringsværdige, historiske bygninger, ligesom medlemmerne har deltaget i temaarrangementer om indeklima og seniorbofællesskaber m.m. Herudover er listen med rabatorbninger blevet udvidet, så medlemmerne nu har mulighed for at udforske endnu flere projekter støttet af Realdania på egen hånd.

Mit Realdania

Mit Realdania er et digitalt nyhedsbrev, som giver medlemmerne information om medlemstilbud og ny viden om Realdanias filantropiske arbejde. Antallet af modtagere af disse nyhedsmails steg fra 71.522 ved årsskiftet til 77.906 ved udgangen af 2017. Mit Realdania er således en væsentlig kanal til kommunikation til medlemmerne.

Realdania Debat

Formidling, netværk og debat er fortsat 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 kollegaer. Temaerne i 2017 var bl.a. digitalisering i private hjem og i ejendomsbranchen, ejendomsmarkedet i yderområderne og generationsskifte i landbruget. Aktiviteterne er organiseret i seks debatfora med fokus på forskellige sektorer inden for det byggede miljø: Almen Boligforum, Byudviklingsforum [kommunerne], Ejerboligforum, Erhvervsforum, Landbrugsforum og Privat Boligforum.

På Realdania Debats hjemmeside, 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.

Formidling og presse

Realdanias formidlings- og presseaktiviteter sikrer et bredt kendskab til Realdania og styrker Realdanias aktiviteter og omdømme. Realdania



Trafikken på Realdanias hjemmeside realdania.dk har været markant stigende i 2017 sammenlignet med 2016.

🔗 Læs mere på realdania.dk



Mit Realdania

Mit Realdania afholdt i 2017 88 arrangementer med deltagelse af 6.085 medlemmer.



I 2017 udsendte Realdania – oftest i samarbejde med projektpartnere – 157 pressemeddelelser.

arbejder med en række forskellige kommunikationsaktiviteter og kommunikationskanaler. Kommunikationen er tilrettelagt ud fra et ønske om at arbejde fokuseret og langsigtet med at informere omverdenen om Realdanias aktiviteter.

I 2017 blev der – som oftest i samarbejde med projektpartnere – udsendt 157 pressemeddelelser. Realdania deltog desuden i den offentlige debat – bl.a. gennem deltagelse i radio- og tv-programmer, interviews og blog- og debatindlæg i både trykte og digitale medier. Generelt er Realdanias medieomtale positiv, og hovedvægten ligger på omtaler i forbindelse med de filantropiske aktiviteter. I alt var der i 2017 flere end 6.500 omtaler af Realdania i medierne.

Realdania deltog endvidere i samfundsdebatten inden for foreningens arbejdsfelt, det byggede miljø, gennem medvirken i eksempelvis gå hjem-møder, konferencer og større events.

Der er i 2017 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter, der samlet set alle bidrager

til at styrke Realdanias brand og rolle som dagsordensættende filantropisk aktør i det danske samfund. Hertil kommer formidlingsaktiviteter på tværs af foreningen – eksempelvis Realdanias deltagelse i Folkemødet på Bornholm og Kulturnatten i København. I samarbejde med Realdania udgav Politikens Forlag bogen "Turen går til Realdania". I bogen beskriver forfatteren et bredt udvalg af de projekter, som Realdania har bidraget til over hele Danmark.

Realdania videreudviklede i 2017 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform, herunder udvikling af forskellige filantropiske kampagneshjemmesider. Trafikken på realdania.dk har været markant stigende i 2017 sammenlignet med 2016. Tilsvarende har været tilfældet med Realdanias tilstedeværelse på og benyttelse af de sociale medier som led i en bevidst strategi om at understøtte Realdanias mål om at skabe interesse og engagement samt nå ud til flere målgrupper.

I øvrigt henvises til realdania.dk og til Realdanias profiler på Facebook, Twitter, LinkedIn og Instagram.

Nøgletal for udvalgte aktiviteter

	2017	2016	2015	2014	2013
E-nyhedsbrevmodtagere	77.906	71.522	18.428	16.490	13.644
Facebook-følgere*	6.796	3.751	0	0	0
LinkedIn-følgere**	9.499	7.290	5.165	2.940	0
Twitter-følgere***	3.756	3.102	2.216	1.035	0
Instagram-følgere****	2.957	1.988	620	0	0

* Realdania igangsatte aktiviteter på Facebook i 1. kvartal 2016

** Realdania igangsatte aktiviteter på LinkedIn i 1. kvartal 2014

*** Realdania igangsatte aktiviteter på Twitter i 1. kvartal 2014

**** Realdania igangsatte aktiviteter på Instagram i 3. kvartal 2015

Filantropi

Nøgletal, mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013	5 års gns.
Bevillinger						
Uddelinger	948	751	761	818	768	809
Uddelingsselement af filantropiske investeringer	37	55	0	20	66	36
Uddelinger	985	806	761	838	834	845
Investeringsselement af filantropiske investeringer	27	52	34	29	15	31
Bevillinger	1.012	858	795	867	849	876
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	23.722	24.805	21.523	20.657	20.048	22.151
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.332	10.789	11.009	11.048	10.980	11.032
Skalering						
Samlet porteføljeværdi (brutto/netto)	2,09	2,30	1,96	1,87	1,83	2,01
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]	4,5	4,0	3,9	4,5	4,8	4,3

Note: Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabet, note 1 – Anvendt regnskabspraksis – i afsnittet "Nøgletalsdefinitioner".

1.012 mio. kr.

I 2017 var de samlede filantropiske bevillinger på 1.012 mio. kr.

De filantropiske aktiviteter

Realdanias filantropiaktiviteter i 2017 har været forankret i Filantropisk strategi 2014-2017 og har fokus på livskvaliteten "i" husene, "mellem" husene, i by og på land og skal være til gavn for almenvellet.

Realdanias filantropiske indsats i strategiperioden 2014-2017 har samlet set været problemdrevet og dagsordenssættende og fokuseret gennem fem filantropiske programmer. Dette er udmøntet i filantropiske projekter, kampagner m.v. Nogle projekter er bevilget støtte på baggrund af en vurdering af de indkomne ansøgninger, mens andre tager afsæt i Realdanias tilgang, hvor ny viden, rådgivningsmæssig support og forpligtende partnerskaber går hånd i hånd med den økonomiske støtte med henblik på at skabe større værdi og langsigtet forandring.

Realdanias filantropiske aktiviteter opdeles i filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer.

Filantropiske uddelinger

Inden for og på tværs af de fem filantropiske programmer er der uddelt i alt 825 mio. kr. i 2017 ud af de samlede uddelinger på 948 mio. kr. Der er således uddelt 123 mio. kr. til projekter, der falder inden for det byggede miljø, men uden for programmerne.

De filantropiske uddelinger omfatter både økonomisk støtte til små, lokale og ildsjælebårne projekter samt til markante, fysiske demonstrationsprojekter og større initiativer som f.eks. en indsats i de udsatte boligområder. Endvidere dækker de filantropiske uddelinger over brug af forskellige redskaber som udredninger, kampagner, netværk, forskning og formidling.

Realdania er ledelsesmæssigt og fagligt involveret i projekterne i varierende grad, men bidrager generelt med viden og erfaring og ikke kun med midler. I de fleste projekter deltager Realdania i den overordnede projektledelse med egne medarbejdere. I andre projekter har Realdania indflydelse ved f.eks. at udpege medlemmer af et bedømmelsesudvalg

til en kampagne eller medlemmer af en bestyrelse for en bygningsfond for et givet byggeprojekt eller ved, at projektet gennemføres af Realdania By & Byg A/S. Fokus på fagligt indhold, risikostyring, tid og økonomi tilpasses det konkrete projekt eller indsatsens omfang.

Filantropiske investeringer

Filantropiske investeringer omfatter erhvervelse og opførelse af fast ejendom med henblik på at sikre bygningsarven og/eller udvikle byggeriet. De filantropiske investeringer er missionsdrevne investeringer, som har et filantropisk formål. Ejendommene drives efterfølgende på kommercielle vilkår. Filantropiske investeringer opdeles i et uddelingselement og et investeringselement. Uddelingselementet udgiftsføres i resultatopgørelsen på bevillingstidspunktet. Den resterende del, investeringsselementet, aktiveres i balancen i takt med udbetalingerne. I 2017 var de filantropiske investeringer på i alt 64 mio. kr.

Filantropiske investeringer anvendes frem for filantropiske uddelinger i de tilfælde, hvor det af forskellige årsager er mest hensigtsmæssigt for at fremme de filantropiske målsætninger. 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 et bidrag til realiseringen af et større byudviklingsprojekt.

Status på den filantropiske indsats

Det har været målsætningen med Realdanias filantropistrategi i 2014-2017 – sammen med andre – at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er dagsordenssættende og viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer inden for det byggede miljø.

Filantropistrategien har i perioden været organiseret i 5 programområder med 6 underliggende initiativer, som illustreret på side 31.

Fem filantropiske programmer – seks initiativer

Programmer

Initiativer



Realdanias Filantropistrategi for 2014-2017 blev i 2016 evalueret, og der er gennemført en strategisk udviklingsproces i 2017. Den nye filantropistrategi – vedtaget af bestyrelsen i december 2017 og gældende for 2018-2021 – vil blive implementeret fra januar 2018. Der er mere information om den nye filantropistrategi på realdania.dk.

Nedenstående eksempler på initiativer og projekter er eksempler på den filantropiske indsats igangsat under Filantropistrategi 2014-2017.

Som i de foregående år har Realdania i stigende grad haft fokus på at skabe samfundsmæssig effekt og øget livskvalitet gennem det filantropiske virke. Dette er bl.a. sket gennem nye samarbejdsformer og partnerskaber, der i højere og højere grad er helhedsorienterede, dataunderstøttede og målstyrede.

Realdanias bidrag som problemløser og forandrings-agent omfatter ikke kun penge, men også viden, netværk og andre ressourcer, der har en spredende effekt.

Program: Rum for alle

Programmets mål er at udvikle samfundets fysiske rammer og bidrage til, at bygninger og udendørsarealer gennem deres form og funktion er med til at sikre og fremme et inkluderende, socialt og kulturelt mangfoldigt samfund, hvor der er plads til alle.

Rum og fællesskaber for ældre (2016-2022)

Kampagnen er målrettet udvikling af konkrete seniorbofællesskaber under initiativet *Rum og fællesskaber for ældre*. Bofællesskaberne er løsningen på et stigende ensomhedsproblem blandt ældre, der stærkt forringer deres livskvalitet. Realdania har indgået partnerskaber med både pensions-selskaber og almene boligorganisationer og vil via datterselskabet Realdania By & Byg opføre et eksempelbyggeri i et yderområde.

Kofoeds Skole (2016-2019)

Kofoeds Skole på Amager vil i de kommende år udvikle sig til en storbylandsby, hvor social og miljømæssig bæredygtighed går hånd i hånd, og hvor det nye og det gamle Amager kan mødes til gavn for skolens 4.000 brugere og de lokale borgere i området. Realdanias støtte på 30 mio. kr. skal gå til indretning og optimering af de eksisterende bygninger samt etablering af socialøkonomiske butikker i skolens kantzone.

Fra væresteder til håbesteder (2017-2021)

Projektet vil gennem eksempelprojekter i Nykøbing Falster, Holbæk og Esbjerg vise løsninger, der styrker sikre og trygge rammer for brugere, medarbejdere og frivillige på værestederne. Samtidig udvikles stederne til at fremme den sociale rehabilitering og dermed gøre værestederne til "håbesteder". Med over 6.500 hjemløse i Danmark, heraf et stigende antal unge og kvinder, spiller de ca. 400 væresteder en vigtig rolle i mange hjemløses liv. Kirkens Korshær driver 50 væresteder i Danmark, og organisationens 3 nye væresteder skal virke som inspiration for udviklingen og videreudviklingen af væresteder over hele landet.



Program: Mulighedernes Danmark

Programmets mål er at styrke og udvikle de sted-bundne potentialer i det byggede miljø som en aktiv faktor i at omstille Danmarks yderområder samt at udvikle det åbne land som ressource for både produktion og rekreation. Initiativet *Yderområdernes potentialer* har særligt fokus på at skabe en positiv udvikling i udfordrede områder, som dels bidrager til samfundsudviklingen, dels til livskvaliteten hos den enkelte.

Landsbyklynger, pilotprojekter (2016-2018)

Omkring 1,2 mio. mennesker bor i landdistrikterne og i de små byer i Danmark, men landsbyerne er under forandring, og det er flere steder svært at opretholde indkøbsmuligheder, service- og fritidstilbud, idet de enkelte landsbyer ikke har kritisk masse hertil. Et af svarene herpå er landsbyklynger, hvor flere små byer samarbejder om at bevare disse funktioner. Realdania har iværksat kampagnen sammen med DGI og Lokale og Anlægsfonden, og i 2016 blev fem pilotprojekter påbegyndt.

Kornets hus (2017-2019)

Kornets Hus, som forventes at åbne primo 2019, bliver et nationalt videns- og inspirationscenter om korn, ernæring og madkultur. Kornets Hus bliver en ny attraktion i Nordjylland og henvender sig til turister, foreninger og andre besøgende. Derudover også til uddannelsesinstitutioner og professionelle, som centret vil udbyde særlige kurser til, der sætter fokus på korn som råvare i sund ernæring. Bag projektet står Foreningen Kornets Hus i partnerskab med bl.a. Hjørring Kommune og en række fonde.

Tøndermarsk Initiativet (2016-2021)

Området Tøndermarsken i Sydvestjylland er præget af udfordringer såsom fraflytning, fald i antallet af arbejdspladser og funktionstømte bygninger. Med et massivt fysisk løft og helhedsorienterede indsatser omkring byudvikling i Højer, turisme- og erhvervsudvikling, adgang til det UNESCO-klassificerede vadehav samt klimatilpasning skal Tøndermarsken gøres mere attraktiv og synlig for turister og borgere i området. Tønder Kommune har indgået partnerskab med Realdania og A. P. Møller Fonden om den samlede indsats, der har et budget på 211 mio. kr., hvoraf Realdania støtter med 65 mio. kr.

Program: Innovation i byggeriet

Programmets mål er at fremme innovation i byggesektoren med henblik på at styrke livskvaliteten for alle gennem det byggede miljø og at sikre et bedre og mere bæredygtigt miljø. Det er målet at styrke byggeriets innovationsevne med henblik på, at byggesektoren bidrager til en fremadrettet, helhedsorienteret og bæredygtig udvikling. Med initiativet *Et godt indeklima* søger Realdania at skabe og formidle viden om og eksempler på, hvordan mennesker kan undgå bl.a. helbredsproblemer som følge af et ringe indeklima.

Innovationskampagne (2017-2020)

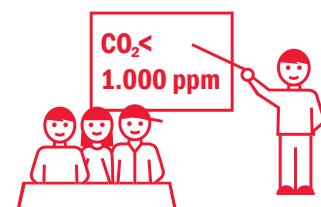
Formålet med innovationskampagnen er at fremme innovation i byggesektoren, idet sektoren står over for en række markante udfordringer og muligheder. F.eks.: en stigende urbanisering betyder øget byggeri, behovet for bæredygtige løsninger kræver innovation, byggeriet er sammenlignet med andre industrier mindre forsknings- og vidensbåret. Kampagnen dækker over fem spor, der i korthed drejer sig om 1) Forskning ind i virksomhederne, 2) Tværfaglig innovationskonkurrence, 3) Mere og hurtigere vækst til iværksættere, 4) Fra innovativ idé til marked, 5) Match-making mellem virksomheder.

BLOXHUB (2015-2028)

Innovations- og væksthub'en, BLOXHUB, er særligt for den professionelle målgruppe af virksomheder, forskere og formidlere inden for arkitektur, byggeri, byudvikling og design, som ønsker at bringe egen viden i samspil med andres med henblik på vækst og øget eksport. Hub'en får til huse i BLOX på Bryghusgrunden i København, som Realdania også står bag. Hub'en er etableret i et partnerskab bestående af Erhvervs- og Vækstministeriet, Københavns Kommune og Realdania. BLOXHUB har bl.a. gennemført acceleratorforløbet BuildTech og en lang række netværksaktiviteter.

Skolernes indeklima (2016-2020)

Indeklimaet påvirker vores helbred og kan føre til en lang række forskellige sygdomme. Børn er særligt sårbare over for dårligt indeklima, fordi deres lunger ikke er helt udviklede. Flere undersøgelser af skolernes indeklima foretaget af DTU og Alexandra Institutet viser bl.a., at luften i 91% af klasselokalerne i løbet af en skoledag overskred grænseværdierne, og at klasselokalerne i 47% af brugstiden i gennemsnit har CO₂-niveauer højere, end myndighederne anbefaler. Indeklimakampagnen for skolerne har tre spor: 1) Udvikling af 360-graders renoveringsplaner med øget fokus på indeklima, 2) Innovation og produktudvikling af nye indeklimaløsninger og 3) Øge viden hos lærere og elever om, hvad de selv kan gøre for et bedre indeklima.



Program: Den levende bygningsarv

Programmets mål er at sikre og udvikle den danske bygningsarv. Bygningsarven udgør en umistelig værdi som kulturbærer, den har potentiale som driver for udvikling og bidrager positivt til livskvalitet i det byggede miljø. Denne problemstilling adresseres særligt i programmets initiativ *Bygningsarven i landdistrikterne*.

Den ny Maltfabrik i Ebeltøft (2015-2019)

Maltfabrikken i Ebeltøft fra 1861 står foran en forvandling fra industrimiljø til byens nye mødested. Planen er at genoplive de gamle industribygninger som et kraftcenter for kreativt erhverv, service og kultur. Stedets mange nye faciliteter vil blandt andet inkludere kulturhus, bibliotek, museum, ungekulturmiljø, artists-in-residence, klynge af kreative erhvervsdrivende, mikrobryggeri og meget mere. Samtidig er det planen, at Maltfabrikken skal være med til at binde midtbyens gamle købstadsmiljø bedre sammen med havnefronten. Med et budget på over 150 mio. kr. er det målet at åbne Den ny Maltfabrik i 2019.

Artcenter på Spritten i Aalborg (2017-2020)

Fabriksanlægget De Danske Spritfabrikker i Aalborg er udpeget som et af de 25 vigtigste industriminder i Danmark og er det største sammenhængende fredede industrianlæg i landet. De Danske Spritfabrikker er blevet tømt for de oprindelige funktioner, produktionen er flyttet, og anlægget er derefter blevet fredet. Realdania indgår i den omfattende transformation af de gamle industribygninger,

så de får nyt liv med nye bæredygtige funktioner. Realdanias bevilling er målrettet et Artcenter i den gamle kedelbygning, som omdannes og tilføjes en 30 meter høj skulptur, Cloud City. Artcenteret er et eksempel på, hvordan kulturmiljøer kan fungere som driver i en omdannelse af et industriområde, hvor der også vil komme boliger, hotel, restaurant, butikker, markeder, chokoladefabrik, mikrodestilleri m.m.

Nyborg Slot (2014-2019)

Nyborg Slot og residensstad udgør et unikt og nationalt betydende kulturarvsmonument fra midtaldertiden. Projektet søger at revitalisere stedet, udvide dets anvendelsesmuligheder og styrke formidlingen. Ambitionen er at skabe historiefortælling på et niveau, som giver stedet national såvel som international tiltrækningskraft. Denne enestående kulturarv ønsker Nyborg Kommune, Østfyns Museer og Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme at formidle endnu klarere for omverdenen. Realdania har bidraget med 100 mio. kr. ud af et samlet budget på 275 mio. kr.



Kampagnen Underværker (2014-2018)

Formålet med Underværker er at støtte ildsjæle, der arbejder med det byggede miljø til gavn for lokalsamfundet. Gennem kampagnen ønsker vi at sænke barrieren mellem ildsjælernes gode idéer og de realiserede projekter. Kampagnen kan gøre den lokale og gode idé, der knytter sig til det byggede miljø, til virkelighed. Ved udgangen af 2016 havde 61 projekter over hele landet fået støtte fra kampagnen.

Program: Byer for mennesker

Programmets mål er at udnytte den aktuelle omstilling af byerne i forhold til globalisering og klimaændringer til at kombinere sociale, økonomiske og miljømæssige løsninger og derved skabe mangfoldige, oplevelsesrige og robuste byer for mennesker. Disse samfundsmæssige problemer er i fokus under programmets initiativer: *Udsatte boligområder i forstaden og Klimatilpasning i byerne*.

Kampagnen By i balance - Udsatte boligområder (2016-2020)

Gennem ambitiøse partnerskaber søsætter Realdania sammen med boligorganisationer og kommuner i 2016 langsigtede indsatser i boligområderne Værebros Park i Gladsaxe, Tåstrupgård/Gadehavegård/Charlottekvarteret i Høje-Taastrup og Stengårdsvej i Esbjerg. Til og med 2020 vil parterne udvikle strategier og konkrete projekter for at udvikle bæredygtige bydele i de tre områder. Realdania har afsat 75 mio. kr. til indsatsen, der gennem helhedstænkning og et bymæssigt strategisk blik skal skabe levende bykvarterer, der tilbyder sunde, trygge og stimulerende rammer for beboere og besøgende.

Havvandsstigninger og pilotprojekt i Lemvig (2016-2018)

Havvandsstigninger som følge af klimaforandringer påvirker en række danske havnebyer – en af dem er Lemvig. Løsningen er klimasikring med dobbeltfunktioner, der holder vandet ude af de østlige havnearealer ved ekstremt højvande og samtidig styrker bylivet ved at skabe bedre sammenhæng mellem by og havn. Projektet, der er støttet af Realdania med 10 mio. kr., gør Lemvig mere klimarobust og attraktiv som by.

Fra gade til by (2010-2020)

Siden 2010 har Realdania i partnerskab med Odense Kommune og med en støtte på 255 mio. kr. bidraget til omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense – fra gade til bæredygtig bydel. Gaden bliver et nyt, tæt byrum med plads til boliger, kontorer, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og et stort p-anlæg.

Filantropisk projektportefølje

Ved udgangen af 2017 deltog Realdania i alt i 623 igangværende projekter med samlede bevillinger på 11.332 mio. kr. og en samlet projektøkonomi på i alt 23.722 mio. kr.

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Uddelinger	375	6.439	17.149
Filantropiske investeringer	18	4.893	6.573
Projekter	393	11.332	23.722
Delprojekter*	230	-	-
Igangværende projekter i alt	623	11.332	23.722

* Delprojekter er projekter, der gennemføres under et hovedprojekt (f.eks. et byudviklingsprojekt med flere elementer) eller en kampagne.

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2017 bevilget 1.012 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer.

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

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

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2017, henvises til Realdanias hjemmeside, realdania.dk.

Projekter og bevillinger	Antal nye projekter	Ny- og merbevillinger, mio. kr.	Samlet projektsum, mio. kr.
Uddelinger	116	1.059	1.624
Tilbageførte uddelinger fra tidligere år	-	-74	-
Uddelinger netto	116	985	1.624
Filantropisk investeringsselement	4	27	62
Projekter i alt	120	1.012	1.686
Delprojekter*	79	-	-
I alt tilgang	199	1.012	1.686

* Delprojekter er projekter, der gennemføres under et hovedprojekt (f.eks. et byudviklingsprojekt med flere elementer) eller en kampagne.



176 projekter

I 2017 har Realdania i alt afsluttet 176 projekter.

Udvikling i bevillinger

Realdanias samlede bevillinger fordelt på uddelinger og filantropiske investeringer har de sidste 10 år udviklet sig på følgende måde:

Samlede bevillinger, mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Uddelinger	948	751	761	818	768	754	669	792	438	510
Filantropiske investeringer:										
Uddelingsselement	37	55	0	20	66	328	51	111	7	581
Investeringsselement	27	52	34	29	15	22	357	63	-2	772
Bevillinger	1.012	858	795	867	849	1.104	1.077	966	443	1.863

Årets afsluttede projekter

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

I 2017 er der afsluttet 132 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 44 delprojekter som del af en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2017 afsluttet 176 projekter.

Ansøgninger

Realdania modtager henvendelser om projektstøtte i form af:

- Uopfordrede, almindelige ansøgninger
- Ansøgninger eller idéforslag i forbindelse med konkrete kampagner og tilsvarende
- Øvrige henvendelser

Realdania har i de senere år fokuseret sin filantropist strategi og formidler klart formålet med det filantropiske virke gennem realdania.dk og øvrige formidlingsaktiviteter. Samtidig udmøntes strategien i veldefinerede kampagner som eksempelvis Underværker og Landsbyklynger, hvorunder der kan ansøges. Samtidig kan der ansøges om støtte via Realdanias almindelige ansøgningsskema.

Af ansøgninger under kampagner er der i 2017 modtaget 219 mod 167 året før svarende til en stigning på 14% sammenlignet med de to foregående år.

Af uopfordrede, almindelige ansøgninger er der i 2017 modtaget 423 mod 399 i 2016, hvilket er ca. 2% under gennemsnittet for de foregående to år.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. skønnes at have været ca. 500 i 2017. Disse henvendelser sker bl.a. på baggrund af, at der på Realdanias hjemmeside lægges op til, at projektansøgere indledningsvis kan kontakte Realdania om projektidéer.

Færdigbehandlede uopfordrede, almindelige ansøgninger

Af de uopfordrede, almindelige ansøgninger, som Realdania modtog i 2017, er 368 færdigbehandlet. Disse opgøres på 87 bevillinger, 253 afslag og 28 ansøgninger, der er trukket tilbage af ansøger eller henlagt efter aftale med ansøger. Dette giver en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 23,6. Bevillingsprocenten i gennemsnit over de seneste fem år er 27,3.

	2017	2016	2015	2014	2013
Uopfordrede, almindelige ansøgninger	423	399	465	483	561
Kampagneansøgninger	219	167	217	85	604

Risici

Realdania er eksponeret for finansielle risici, risici som følge af fejl og svig [operationelle risici], omdømmemæssige risici og i mindre grad over for politiske risici. Alle væsentlige risici vurderes løbende.

Alle væsentlige beslutninger inden for foreningens virke, herunder de filantropiske og de kommercielle aktiviteter, foretages på bestyrelsesniveau, hvor beslutningsgrundlaget er gennemarbejdet og begrundet i indstillinger fra direktionen. Direktionen varetager den daglige ledelse.

Risici kan opdeles i følgende hovedgrupper:

- Finansielle risici
- Operationelle risici i filantropiske projekter
- Øvrige operationelle risici
- Omdømmemæssige risici
- Politiske risici

Finansielle risici

En væsentlig finansiell risiko er markedsrisikoen i forbindelse med de kommercielle investeringsaktiviteter. Rammerne for styring af de finansielle risici er fastlagt i den af bestyrelsen godkendte investeringsstrategi, herunder rammerne for fordeling på hovedaktiviteterne, brug af investeringsprodukter m.v. De finansielle risici vurderes og drøftes løbende i henholdsvis direktionen, investeringskomitéen og bestyrelsen. Alle kommercielle investeringer følges tæt af investeringsprofessionelle.

Operationelle risici i filantropiske projekter

Alle større filantropiske projekter følges af erfarne og velkvalificerede interne projektledere, der afrapporterer udviklingen til direktionen. Ved større projekter, hvor Realdania har påtaget sig en styrende rolle, indsætter Realdania typisk sine egne repræsentanter. Organisationen sker i disse situationer typisk i form af repræsentation fra Realdania i projektets direktion, bestyrelse eller i styregruppen med eksternt deltagelse. Fælles for denne organisationsform og repræsentation er, at der dels sikres de rette kompetencer, dels sikres en hensigtsmæssig rapportering til ledelsen i Realdania eller til et af Realdanias datterselskaber.

Øvrige operationelle risici

Der er faste procedurer for tegningsregler, beføjelser og fuldmagter, som organisationen styrer efter, herunder hvem der kan indgå aftaler, beløbsgrænser m.v. De væsentligste elementer i afdækningen af de operationelle risici er – udover at sikre de rigtige kvalifikationer og passende ressourcer i bemandingen i ledelse og medarbejderstab – at procedurerne

er hensigtsmæssige, tilstrækkelige, og at de følges i praksis. Procedurene tilrettelægges ved hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse, der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner gennemføres. Kontrollerne er etableret med det formål at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og besvigelser. Foreningen har et stærkt kontrolmiljø, men en 100% garanti mod fejl og besvigelser kan ikke opnås.

Omdømmemæssige risici

De væsentligste omdømmemæssige risici er knyttet til manglende legitimitet i forbindelse med filantropiske projekter og kommercielle investeringsaktiviteter. Disse risici reduceres via gennemarbejdede indstillinger, hensigtsmæssige beslutningsprocedurer samt løbende kommunikationsberedskab. Med henblik på at identificere kommercielle investeringer, som kan være eller er i konflikt med Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer, bliver den kommercielle investeringsformue jævnligt screenet. Screeningen udføres af en ekstern konsulent og omfatter alle børsnoterede aktier og obligationer. For at understøtte Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer stiller vi krav om, at eksterne kapitalforvaltere, som vi samarbejder med, har tilsluttet sig Principles for Responsible Investments (PRI), at de har indarbejdet lignende processer for samfundsansvarlige investeringer, eller at de på anden måde kan dokumentere en adfærd i overensstemmelse hermed.

En anden væsentlig omdømmemæssig risiko er risikoen for operationelle eller styringsmæssige fejl i større filantropiske projekter. Denne risiko reduceres ved, at alle større projekter følges af erfarne projektledere, samt at der i organiseringen af projekterne sættes krav om, at der indsættes de rette kompetencer.

Politiske risici

Realdania er eksponeret for politiske lovindgreb, der kan begrænse virkefeltet inden for aktivitet, formue og beskatningsforhold. Denne risiko har Realdania kun begrænset mulighed for at afdække.

Regnskabsaflæggelse

Det er bestyrelsens opgave at påse, at direktionen har etableret effektive procedurer til identifikation, overvågning og rapportering af risici og betrygende interne kontrolprocedurer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. I forbindelse med revisionens forberedende revisionsarbejde gennemgår

revisionen procedurer og interne nøglekontroller ud fra en risikomæssig synsvinkel.

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 regnskabsaflægelsesprocessen er, udover 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.

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

Bestyrelsen træder samlet i session som revisionskomité i forbindelse med behandling og forberedelse af årsrapporten, hvor også den valgte revision deltager.

Samfundsansvar

Realdania foretog i 2000 det aktive valg at få juridisk status som en filantropisk forening. Derigennem signalerer Realdania en tilknytning til det Foreningsdanmark, som Realdania føler sig som en stærk del af.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske uddelinger bidraget til samfundet med 18,2 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,4 mia. kr.

Realdania lægger vægt på at videreudvikle sin rolle som aktør i samfundet og sætter derigennem sammen med andre en dagsorden, der forholder sig

til de samfundsudfordringer, som knytter sig til det byggede miljø.

Samfundsansvar er betegnelsen for Realdanias indsats for at integrere økonomiske, sociale, miljømæssige og kulturelle hensyn, understøtte menneskerettigheder og modvirke korruption i aktiviteter og interaktion med vores omverden. Realdania bidrager kontinuerligt, seriøst og ambitiøst med at udvise samfundsansvar i takt med samfundsudviklingen og sikrer som hovedregel, at indsatsen er generelt anvendelig. Det betyder, at Realdanias indsats på den ene side bidrager til at fremme nye redskaber og rammer og på den anden side er bredt anvendelig.



Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske bevilninger bidraget til samfundet med 18,2 mia. kr. I samme periode har vi betalt godt 4,4 mia. kr. i selskabsskat.

Realdanias arbejde med samfundsansvar er inspireret af FN's bæredygtighedsmål for stater vedtaget i 2015 og FN Global Compacts principper målrettet virksomheder.

Den 25. september 2015 vedtog verdens regeringsledere på FN-topmødet i New York en udviklingsdagsorden, der frem til 2030 skal sætte kurs mod en mere bæredygtig udvikling for både mennesker og planeten, vi bor på. De globale verdensmål udgør 17 konkrete mål, som forpligter alle FN's medlemsstater.

Til realisering af FN's bæredygtighedsmål indgår også arbejdet i FN's Global Compact, der har til formål at engagere verdens virksomheder og civilsamfundsorganisationer i fremme af universelle principper inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorruption. Global Compact giver derved virksomhederne og civilsamfundsorganisationerne en ramme, indenfor hvilken de i lighed med staterne kan involvere sig og bidrage til realiseringen af FN's målsætninger.

Realdania har tiltrådt FN Global Compacts 10 principper i 2011 som Civil Society Organization i kategorien "fonde", herunder principperne for sociale investeringer (Principles for Social Investment - PSI). Disse principper drejer sig bl.a. om, at den

filantropiske indsats skal være *målrettet, ansvarsbevidst, respektfuld og etisk*.

Realdania arbejder inden for rammerne af Global Compact for:

- at implementere Global Compact-principperne, herunder principperne for sociale investeringer, i Realdanias virke
- princippernes fremme i danske og internationale filantropiske netværk

Yderligere arbejder Realdania for at fremme en bæredygtig udvikling. Det er et overordnet og strategisk mål, som er fastlagt i Realdanias overordnede strategiske grundlag, og som også afspejles i Realdanias filantropistrategi. FN's globale bæredygtighedsmål er indskrevet i Realdanias Filantropistrategi 2018-2021, der blev vedtaget af bestyrelsen i december 2017, idet seks af målene er direkte relevante for Realdanias filantropiske virke.

Realdania har endvidere, sammen med Bygherreforeningen, taget initiativ til og tilsluttet sig et charter for byggebranchens samfundsansvar, der er baseret på Global Compact-principperne. Chartret bidrager til bedre arbejdsforhold, bæredygtighed, samarbejde og interessentdialog i den ca. 200 mia. kr. store ejendoms-, bygge- og anlægsbranche i Danmark.

FN's bæredygtighedsmål indeholder seks mål, der er relevante i Realdanias filantropiske virke



På investeringsområdet inddrager Realdania miljø-mæssig, social og governancerelateret ansvarlighed i investeringsfilosofi og processer. Realdania stiller krav til eksterne kapitalforvaltere om, at de skal have underskrevet Principles for Responsible Investments (PRI) eller have implementeret lignende principper. Der er pr. den 1. januar 2017 udarbejdet en opdateret politik for samfundsansvarlige investeringer, der udstikker rammerne for de kommercielle investeringsaktiviteter i forhold til samfundsansvar.

Realdania har igangsat et udviklingsarbejde, der skal styrke foreningens samfundsansvar. Dette særligt i sammenhænge hvor Realdania bidrager med filantropiske aktiviteter, er bygherre, driftsherre, investor samt i det daglige arbejde. Arbejdet munded

i 2016 ud i en handlingsplan for samfundsansvar for 2016-2019. Handlingsplanen tager udgangspunkt i fire temaer: Klima og miljø, socialt ansvar, antikorrup-tion og transparens samt menneskerettigheder og arbejdsvilkår. Temaerne repræsenterer de områder, Realdania har valgt at lægge særlig vægt på i de kommende år.

Der er god fremdrift i arbejdet med samfundsansvar. Mange af målene i handlingsplanen er allerede implementeret eller er under implementering/udvikling.

Arbejdet med at styrke Realdanias samfundsansvar bliver yderligere udfoldet gennem de kommende år. Information om Realdanias løbende arbejde med samfundsansvar findes på realdania.dk.

Realdanias indsats vedrørende samfundsansvar

Klima- og miljøpåvirkninger

Klima- og miljøpåvirkninger handler om at være bevidst om det aftryk, Realdania efterlader, og tage ansvar for en bæredygtig og skånsom udnyttelse af ressourcerne. Målsætningen er at reducere den klima- og miljømæssige belastning fra aktiviteter og projekter og øge bevidstheden om ressourceforbrug i byggebranchen og i bygninger. I det filantropiske arbejde har Realdania i 2017 bl.a. støttet en række projekter med fokus på klima-, og miljømæssig bæredygtighed. I vores hverdag har vi fokus på at minimere forbruget af energi og papir, hvilket vi har arbejdet videre med i 2017. Som resultat heraf er anvendelsen af energi og papir reduceret i 2017. Ligesom vi i vores forbrug af fødevarer og drikkevarer er miljøbevidste og i 2017 bl.a. har arbejdet videre med at reducere madspild.

Socialt ansvar

Socialt ansvar handler om at agere samfunds-mæssigt ansvarligt ved at tage hensyn til bl.a. udsatte grupper, arbejdsforhold og sociale vilkår i øvrigt. Realdanias målsætning er at styrke de sociale dimensioner af aktiviteterne og arbejde for mangfoldighed og inklusion i samfundet.

Antikorrup-tion

Antikorrup-tion handler om at sikre, at Realdania opererer inden for gældende regler og normer. Målsætningen er at øge transparensen i aktiviteterne og styrke indsatsen over for korrup-tion og bestikkelse. Realdania adresserer bl.a. antikorrup-tion i en intern Code of Conduct, som alle medarbejdere er forpligtet til at følge. Realdania har i 2017 haft øget fokus på antikorrup-tion i investeringspolitikker og -processer. Med henblik på at identificere kommercielle investeringer, som kan være eller er i konflikt med Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer, har vi pr. den 1. januar 2017 igangsat, at den kommercielle investeringsformue jævnligt bliver screenet. Screeningen udføres af en ekstern konsulent og omfatter alle børsnoterede aktier og obligationer. Antallet af screeninger er som følge heraf øget i 2017.

Menneskerettigheder og arbejdsvilkår

Menneskerettigheder og arbejdsvilkår handler om at støtte og respektere beskyttelsen af internationalt erklærede menneskerettigheder, herunder at modvirke diskrimination i relation til arbejds- og ansættelsesforhold. Realdanias målsætning er at styrke indsatsen for at afdække og modvirke krænkelse af menneskerettigheder og arbejde for udbredelsen af chartret for byggeriets samfundsansvar og implementering af dets indhold.

Realdanias indsats vedrørende samfundsansvar er baseret på de gældende internationale retningslinjer for CSR.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

I henhold til Lov om måltal og politikker for det underrepræsenterede køn har Realdania for at sikre en mere ligelig kønssammensætning i bestyrelsen opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn til bestyrelsen:

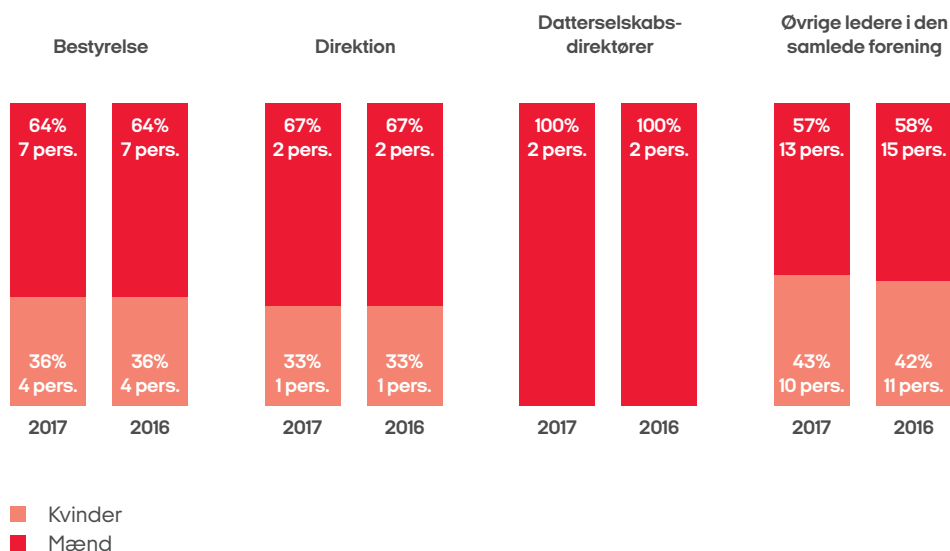
Ved bestyrelsens indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer er det målet, at minimum 40% af de opstillede kandidater er kvinder.

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2017 af 11 medlemmer, hvoraf fire er kvinder. Det var målsætningen at øge andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen fra tre til fire inden udgangen af år 2017 svarende til godt 36%.

Af nedenstående figur fremgår det, at andelen af kvinder i bestyrelsen i 2017 er uændret, samt at andelen af kvinder i direktionen i Realdania og blandt datterselskabsdirektører er uændret. Andelen af kvinder blandt øvrige chefer i den samlede forening er øget fra 42% til 43%.

Politikken for dette område 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.

Kønsfordeling på ledelsesniveau





Koncern- regnskab

1. januar – 31. december 2017

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2017	2016
3	Finansielle indtægter	1.068,9	1.005,4
4	Finansielle udgifter	-70,5	-38,3
5	Kursreguleringer	1.305,0	1.051,1
	Resultat af finansielle poster	2.303,4	2.018,2
	Andre driftsindtægter	213,2	189,1
6	Udgifter til personale og administration	-192,9	-188,8
7	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-10,6	-11,7
	Andre driftsudgifter	-191,7	-97,3
8	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	-0,5	179,3
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	2.120,9	2.088,8
	Medlemsaktiviteter	-20,8	-20,7
	Resultat før uddelinger og skat	2.100,1	2.068,1
9	Uddelinger	-985,1	-805,8
	Resultat før skat	1.115,0	1.262,3
10	Skat	-382,5	-274,1
	Årets resultat	732,5	988,2
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	741,4	991,5
	Minoritetsinteressers andel	-8,9	-3,3
	I alt fordelt	732,5	988,2
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	732,5	988,2
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	2,5	51,8
	Anden totalindkomst i alt	2,5	51,8
	Totalindkomst i alt	735,0	1.040,0
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	743,9	1.043,3
	Minoritetsinteressers andel	-8,9	-3,3
	I alt fordelt	735,0	1.040,0

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	30,8	34,8
11	Domicilejendom	395,0	395,0
12	Investeringsjendomme	1.934,2	1.660,8
	Materielle aktiver i alt	2.360,0	2.090,6
	Andre langfristede aktiver		
8	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	531,6	539,1
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint venture	63,1	54,4
10	Udskudt skat	47,2	49,3
	Andre langfristede aktiver i alt	649,4	650,3
	Langfristede aktiver i alt	3.009,4	2.740,9
	Kortfristede aktiver		
14	Projektejendomme	515,3	557,0
15	Andre kortfristede aktiver	265,0	903,2
16	Værdipapirer	22.257,3	21.312,3
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	848,3	753,2
	Kortfristede aktiver i alt	23.885,9	23.525,7
	AKTIVER I ALT	26.895,3	26.266,6
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	17.261,2	16.519,8
	Opskrivningshenlæggelse domicilejendom	60,5	58,0
	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	22.566,7	21.822,8
	Minoritetsinteresser	126,0	134,9
	Egenkapital i alt	22.692,7	21.957,7
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	2.691,7	2.482,8
	Langfristede forpligtelser i alt	2.691,7	2.482,8
	Kortfristede forpligtelser		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	1.120,7	1.309,6
10	Skyldig skat	59,7	164,9
	Gæld til kreditinstitutter	48,3	0,0
17	Andre kortfristede forpligtelser	282,2	351,6
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.510,9	1.826,1
	Forpligtelser i alt	4.202,6	4.308,9
	PASSIVER I ALT	26.895,3	26.266,6

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital den 1. januar 2016	5.245,0	15.528,3	6,2	20.779,5	130,7	20.910,2
Totalindkomst i 2016						
Årets resultat	0,0	991,5	0,0	991,5	-3,3	988,2
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	0,0	51,8	51,8	0,0	51,8
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	51,8	51,8	0,0	51,8
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	991,5	51,8	1.043,3	-3,3	1.040,0
Transaktioner med tredjemand						
Kapitaltilførsel	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	7,5
Egenkapital den 31. december 2016	5.245,0	16.519,8	58,0	21.822,8	134,9	21.957,7
Totalindkomst i 2017						
Årets resultat	0,0	741,4	0,0	741,4	-8,9	732,5
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	0,0	2,5	2,5	0,0	2,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	2,5	2,5	0,0	2,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	741,4	2,5	743,9	-8,9	735,0
Egenkapital den 31. december 2017	5.245,0	17.261,2	60,5	22.566,7	126,0	22.692,7

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2017	2016
Modtagne finansielle indtægter	1.067,0	1.015,8
Udbetalte finansielle udgifter	-60,2	-35,3
Køb og salg af værdipapirer	846,2	-125,4
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	48,3	0,0
Udbetalinger til personale og administration	-197,6	-181,1
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-20,8	-20,7
Nettobetalingen til øvrig drift	49,1	236,1
Udbetalte uddelinger	-965,1	-1.023,5
Betalt skat	-485,6	-56,0
Pengestrømme fra primær aktivitet	281,3	-190,1
Tilgang på investeringsejendomme	-181,2	-167,5
Salg af investeringsejendomme	0,0	25,0
Køb og salg af materielle aktiver	-4,0	-3,3
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder og joint ventures	7,0	6,8
Salg af associerede virksomheder	0,0	29,3
Udlån til joint venture	-8,0	-54,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-186,2	-163,7
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	95,1	-353,8
Likvider primo	753,2	1.107,0
Likvider ultimo	848,3	753,2

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	49
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	57
3	Finansielle indtægter	59
4	Finansielle udgifter	59
5	Kursreguleringer	59
6	Udgifter til personale og administration	60
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	62
8	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	63
9	Uddelinger	65
10	Skat	66
11	Domicilejendom	67
12	Investeringsejendomme	68
13	Udlån til joint venture	69
14	Projektejendomme	69
15	Andre kortfristede aktiver	69
16	Værdipapirer	69
17	Andre kortfristede forpligtelser	70
18	Finansielle risici og finansielle instrumenter	70
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	76
20	Nærtstående parter	76
21	Efterfølgende begivenheder	76
22	Ny regnskabsregulering	77

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2017 omfatter både koncernregnskab for Realdania og de tilknyttede virksomheder (koncernen) og 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.

Bestyrelse og direktion har den 8. marts 2018 behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 26. april 2018.

Grundlag for udarbejdelse

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 sammenligningstillene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstillene ikke.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Koncernen har med virkning fra den 1. januar 2017 implementeret følgende nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag:

- Amendments to IAS 7 Disclosure Initiative
- Amendments to IAS 12 Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses
- Del af Annual Improvements to IFRS's Cycle 2014-2016

I Annual Improvements to IFRS's 2014-2016 er det udelukkende ændringen til IFRS 12 Oplysning om interesser i andre virksomheder med præcisering af omfanget af oplysningskravene i IFRS 12, der træder i kraft med virkning fra 1. januar 2017. De øvrige dele af Annual Improvements to IFRS's 2014-2016 gælder først fra den 1. januar 2018. Ændringerne karakteriseres som meget specifikke ændringer med et snævert anvendelsesområde.

Ledelsen har vurderet effekten af de ændrede standarder og fortolkningsbidrag og har konkluderet, at ud over nye oplysningskrav har der ikke været nogen påvirkning af indregning og måling i 2017 for koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden og dermed heller ikke nogen påvirkning af koncernens og modervirksomhedens resultat og egenkapital. Det er således ledelsens vurdering, at alle de gældende standarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft for regnskabsåret, der påbegyndes

den 1. januar 2017, enten ikke er relevante for eller ikke har væsentlig betydning for koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

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.

Realdania har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis Realdania er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin investering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Ved vurdering af om Realdania har bestemmende indflydelse, tages hensyn til de facto-kontrol og potentielle stemmerettigheder, der på balancedagen er reelle og har substans.

Virksomheder, hvori koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende, indflydelse på driftsmæssige og finansielle beslutninger, klassificeres som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse foreligger, når koncernen direkte eller indirekte ejer eller råder over mere end 20% af stemmerettighederne, men mindre end 50%.

Joint arrangements er aktiviteter eller virksomheder, hvori koncernen gennem samarbejdsaftaler med en eller flere parter har fælles bestemmende indflydelse. Fælles bestemmende indflydelse indebærer, at beslutninger om de relevante aktiviteter kræver enstemmighed blandt de parter, der har den fælles bestemmende indflydelse.

Joint arrangements klassificeres som joint ventures eller joint operations. Ved joint operations forstås aktiviteter, hvor deltagerne har direkte rettigheder over aktiver og hæfter direkte for forpligtelser, mens der ved joint ventures forstås aktiviteter, hvor deltagerne alene har rettigheder over nettoaktiverne.

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

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

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede 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 tredje mand. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt jf. nedenfor.

Ved køb af virksomheder, hvor Realdania opnår kontrol over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter tilkøbte 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 noter 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 valutakurssikring behandles som dagsværdisikring.

Pengestrømssikring

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

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

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

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

Andre afledte finansielle instrumenter

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

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter

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

Som renteindtægter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

Udbytter og udlodninger indregnes på transaktions-tidspunktet.

Finansielle udgifter

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

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 kapitalforvaltere 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.

Omkostninger af ovenstående karakter, der direkte kan henføres til formidling og håndtering af Realdanias filantropiske aktiviteter, indgår i regnskabslinjen "uddelinger", med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter, der også omfatter internt afholdt projektstyring m.m.

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.

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.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures

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

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

Medlemsaktiviteter

Omkostninger til medlemsaktiviteter omfatter lønninger og administrationsomkostninger til de medarbejdere og

aktiviteter, der er rettet mod foreningens medlemmer, herunder aktiviteterne Realdania Debat og Mit Realdania, der har til formål at styrke relationen til medlemmerne og tiltrække nye medlemmer.

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, men International Accounting Standards Board (IASB) såvel som Erhvervsstyrelsen har i 2013 bekræftet, at den korrekte regnskabsmæssige præsentation af Realdanias uddelinger er at præsentere disse som en omkostning i resultatopgørelsen.

Udgifter til personale og administration, der direkte kan henføres til håndtering af Realdanias filantropiske aktiviteter, indgår i regnskabslinjen "uddelinger" med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter, der også omfatter internt afholdt projektstyring m.v. Interne uddelinger fremgår af koncernregnskabets note 9 og årsregnskabets note 9.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års beregnede skatter, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og under anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet under anden totalindkomst eller posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Realdania er sambeskattet med samtlige tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster [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.

Domicilejendomme

Domicilejendomme er ejendomme, som i væsentligt omfang anvendes i koncernens egen drift. Realdanias domicilejendom består af domicilet på Jarmers Plads i København.

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.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringssejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede

lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommenes dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden.

Investeringsejendomme under opførelse

I bygge- og ombygningsfasen indregnes ejendommen til anskaffelsessum med tillæg af det pågældende års forbrug og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Såfremt ejendommen oppebærer driftsindtægter i bygge- og ombygningsfasen, indgår disse i anskaffelsessummen samt de hertil knyttede driftsomkostninger.

Ledelsen foretager den løbende vurdering af værdiansættelsen, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures måles i koncernregnskabet ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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 og joint ventures testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

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

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

Andre kapitalandele

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

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Udsudte 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.

Projektejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af afholdte omkostninger, som vurderes at tilføre projektet en generel værdiforøgelse og måles efterfølgende til denne kostpris.

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

Andre kortfristede aktiver

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

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.

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 investeringsformuen.

Finansielle aktiver klassificeres som finansielle aktiver, der indgår i investeringsformuen ved første indregning, hvis aktivet primært blev anskaffet med henblik på salg på kort sigt, eller hvis det udgør en del af investeringsformuen, 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 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, Alternative Investments og Real Estate tager fastlæggelsen af dagsværdien udgangspunkt i den senest modtagne rapportering fra de relevante fonde, som baserer sig på anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdimåling baseres i videst muligt 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 modifikationer, anvendes anerkendte værdiansættelsesteknikker og rimelige skøn som grundlag for dagsværdier (niveau 3).

Tilgodehavender hos kreditinstitutter

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indeståender hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter bunden kapital, andre reserver samt opskrivningsshenlæggelser 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.

Opskrivningsshenlæggelser på domicilejendomme indregnes over egenkapitalen via totalindkomstopgørelsen, med mindre 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 henholdsvis kort- og langfristede forpligtelser på bevillingstidspunktet, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der vil blive behov for et træk på virksomhedens ressourcer for at afvikle forpligtelsen.

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

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter omfatter gæld til kreditinstitutter.

Andre kortfristede forpligtelser

Andre kortfristede forpligtelser består af skyldige omkostninger, skyldige renteudgifter på lån, der forfalder inden for ét 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 som 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 anfordringsindestander i samt gæld til kreditinstitutter.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Nøgletallene er tilpasset Realdanias aktivitet.

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.

Bevillingsandel: Beskriver årets filantropiske bevillinger i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.

Investering

Nøgletallene for investering er almindeligt benyttede nøgletal, hvor værdien af den samlede investeringsformue ultimo året samt årets afkast opgøres. Endvidere opgøres markedsrisikoen ultimo året, beregnet ved en risikomodell baseret på konceptet Value-at-Risk [VaR]. Investeringsafkast beregnes efter intern-rente-metoden [IRR].

Note 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 i note 18 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 Realdania's hensigt med at eje aktivet eller afvikle forpligtelsen, når dagsværdien opgøres.

Dagsværdiværdiansættelsen 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 fratrullet transaktions- og eventuelle transportomkostninger.

Dagsværdimåling baseres i videst muligt 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

modifikationer, 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 nettorealiseringsværdi

Der henvises til note 18 for en specifikation af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3.

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 Realdania's investeringsafdeling.

Dagsværdi af investerings- og domicilejendomme

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

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

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

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

Værdiansættelse af projektejendomme, herunder opgørelse af nettorealisationsværdi

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

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

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter obligationer	177,6	173,9
	Renteindtægter kreditinstitutter	2,3	0,1
	Øvrige renteindtægter	4,3	1,3
	Aktieudbytter	884,7	830,1
	I alt	1.068,9	1.005,4

Note	mio. kr.	2017	2016
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,9	-2,3
	Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-69,6	-36,0
	I alt	-70,5	-38,3

Note	mio. kr.	2017	2016
5	Kursreguleringer		
	Fixed Income Investment Grade	37,7	150,0
	Fixed Income Non-Investment Grade	-2,9	357,2
	Equities	1.413,2	512,4
	Private Equity	35,2	159,4
	Alternative Investments	-161,0	-14,7
	Real Estate	-17,2	-113,2
	I alt	1.305,0	1.051,1

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-135,5	-131,2
Administrationsudgifter		-57,4	-57,6
I alt		-192,9	-188,8
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-173,2	-170,8
Pension		-19,6	-18,9
Sociale udgifter		-1,6	-1,7
I alt		-194,4	-191,4
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		10,9	11,9
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,0	4,8
Heraf indeholdt i uddelinger*		43,0	43,5
Personaleudgifter i alt		-135,5	-131,2
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,7	-2,9
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,4	-10,2
I alt		-17,2	-17,2
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		286	287
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		12	16
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		7	7
Heraf indeholdt i uddelinger*		65	66
I alt		202	198
Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:			
Realdania		62	62
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		7	7
Realdania [indeholdt i uddelinger]		26	29
Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		39	37
Realdania By & Byg A/S		37	36
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		7	8
Arealudvikling ApS		0	0
Datterselskaber til Arealudvikling ApS		3	3
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		5	8
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		100	97
I alt		286	287

* Lønudgiften vedrører medarbejdere, der er ansat i Realdania eller i Bolius, men som udelukkende arbejder med medlemsaktiviteter eller filantropiske projekter.

Noter

Note	t. kr.	2017	2016
6	Udgifter til personale og administration (fortsat)		
	Honorar til repræsentantskabet i alt	-2.726	-2.870

Årligt honorar til repræsentantskabet udgør 25.000 kr. pr. medlem. Hertil kommer en diæt på 2.500 kr. pr. medlem ved fremmøde til hvert af de 2 årlige møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr.

t. kr.	2017	2016
Bestyrelseshonorarer		
Michael Brockenhuus-Schack (formand)	-900	-900
Carsten With Thygesen (næstformand)	-525	-525
Palle Adamsen	-300	-300
Pernille Rüz Bloch (indtrådt i 2017)	-200	0
Per Feldthaus	-300	-300
Mette Kynne Frandsen (indtrådt i 2016)	-300	-200
Lone Færch (udtrådt i 2017)	-100	-300
Lars Krarup	-300	-300
Gunde Odgaard	-300	-300
Niels Roth	-300	-300
Majken Schultz	-300	-300
Helle Søholt	-300	-300
Jørgen Zartow (udtrådt i 2016)	0	-100
Bestyrelseshonorarer i alt	-4.125	-4.125

t. kr.	2017	2016
Direktionsvederlag		
Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-4.774	-4.693
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Anne Skovbro	-2.855	-2.830
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Peter Johansen	-2.760	-2.715
Direktionsvederlag i alt	-10.389	-10.238

Direktionen vederlægges ikke på baggrund af incitamentsordninger.

Noter

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

Fratrædelse

Direktørerne kan opsige ansættelsesforholdet med 6 måneders varsel, og Realдания kan opsige med 12 måneders varsel.

Hvis Realдания opsiger Jesper Nygård, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 6 måneders løn, som forhøjes med 1 måneds løn for hvert kalenderår, ansættelsesforholdet har været, dog maksimum 12 måneder.

Hvis Realдания opsiger Anne Skovbro eller Peter Johansen, udbetales der ved ansættelsesforholdets ophør en fratrædelsesgodtgørelse svarende til 1 måneds løn, som forhøjes med 1 måneds løn for hvert kalenderår, ansættelsesforholdet har været efter den 31. december 2016, dog maksimum 6 måneder.

mio. kr.	2017			2016		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer:						
Lovpligtig revision	-1,3	-1,0	-2,3	-1,2	-1,2	-2,4
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-1,8	-0,3	-2,1	-1,6	-0,3	-1,9
Andre ydelser	-0,1	-0,3	-0,4	-0,3	-0,5	-0,8
I alt	-3,2	-1,7	-4,9	-3,1	-2,0	-5,1

Note	mio. kr.	2017	2016
7 Driftsmateriel og inventar m.v.			
Kostpris primo		84,1	89,5
Årets tilgang		4,2	4,0
Årets afgang		-1,7	-9,4
Kostpris ultimo		86,6	84,1
Af- og nedskrivninger primo		-49,3	-47,2
Afskrivninger, afhændede aktiver		1,6	8,4
Årets af- og nedskrivninger		-8,1	-10,5
Af- og nedskrivninger ultimo		-55,8	-49,3
Regnskabsmæssig værdi ultimo		30,8	34,8
Af- og nedskrivninger			
Af- og nedskrivning driftsmateriel og inventar m.v.		-8,1	-10,5
Afskrivning domicilejendom		-2,5	-1,2
I alt		-10,6	-11,7

Der blev i 2016 foretaget nedskrivning af visse kunstgenstande. For 2017 er der ikke identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstests for driftsmateriel og inventar m.v.

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
8 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures			
Kostpris primo		845,4	1.286,5
Årets afgang		0,0	-441,1
Kostpris ultimo		845,4	845,4
Værdireguleringer primo		-306,3	-128,1
Årets resultat		-0,5	179,3
Udbytte		-7,0	-6,8
Årets afgang		0,0	-350,7
Værdireguleringer ultimo		-313,8	-306,3
Regnskabsmæssig værdi ultimo		531,6	539,1

Ledelsen i Realdania har ikke identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre test af værdiforringelse af associerede virksomheder og joint ventures.

Noter

Note

8 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2017	Andel af resultat 2017
		%	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S	København	50,00	953,1	749,6	33,0	101,7	5,5
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	422,8	16,0	19,6	203,4	7,3
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50,00	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00	394,8	142,2	1,6	126,2	-5,2
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	206,4	8,1	22,4	99,2	-8,1
I alt						531,6	-0,5

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2016	Andel af resultat 2016
		%	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Arena CPHX P/S	København	50,00	1.004,1	811,7	2,7	96,2	-203,4
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	422,5	16,3	19,5	203,1	23,3
Carlsberg Byen P/S [solgt i 2016]*	København	0,00	-	-	-	-	361,9
Energi- og Bygningsrådgivning A/S [solgt i 2016]**	Ballerup	0,00	-	-	-	-	19,4
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje-Taastrup	50,00	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00	388,5	125,5	68,2	131,5	-14,0
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	227,3	12,8	34,5	107,2	-7,9
I alt						539,1	179,3

* Associerede virksomheder.

** Energi- og Bygningsrådgivning A/S er afhændet pr. den 1. januar 2016. Der er mulighed for et yderligere salgsprovenu i størrelsesordenen 0 - 12,6 mio. kr. i forbindelse med indgået aftale om earn-out, som ikke er indregnet.

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
9 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
I alt nye bevillinger		1.058,6	933,3
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-73,5	-127,5
I alt driftsført i året		985,1	805,8
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.792,4	4.010,1
Årets bevillinger, driftsført		985,1	805,8
Udbetalt i året		-965,1	-1.023,5
Saldo ultimo		3.812,4	3.792,4

Af den samlede forpligtelse forventes 1,1 mia. kr. udbetalt inden for et år og 0,5 mia. kr. efter fem år.

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. den 31. december 2017 udgør investeringselementet 0,4 mia. kr. [2016: 0,5 mia. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
10 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-401,1	-365,5
Regulering af udskudt skat		-0,4	59,0
Skat vedrørende tidligere år		19,0	32,4
I alt		-382,5	-274,1
%			
Aktuel skatteprocent		22,0	22,0
Resultat af associerede virksomheder (ikke skattepligtigt)		0,0	0,3
Ikke skattepligtige indtægter		-6,1	-12,7
Ikke fradragberettigede udgifter		20,1	14,7
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-1,7	-2,6
Effektiv skatteprocent		34,3	21,7
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		49,3	0,6
Udskudt skat vedrørende tidligere år		-1,7	-10,3
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-0,4	59,0
Udskudt skat ultimo		47,2	49,3
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		14,7	9,5
Kapitalandele i joint ventures		31,5	42,4
Kortfristede aktiver		-0,7	-3,4
Hensatte forpligtelser		1,7	0,8
I alt		47,2	49,3
Ikke aktiverede skattemæssige underskud udgør 32,4 mio. kr. hidrørende fra selskabers særunderskud fra før indtræden i Realdanias sambeskatningskreds.			
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-164,9	101,9
Skat vedrørende tidligere år		20,7	42,7
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-401,1	-365,5
Betalt skat i året		485,6	56,0
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-59,7	-164,9

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
11 Domicilejendom			
Kostpris primo		344,5	344,5
Kostpris ultimo		344,5	344,5
Værdiregulering primo		58,0	6,2
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		2,5	51,8
Værdiregulering ultimo		60,5	58,0
Af- og nedskrivninger primo		-7,5	-6,3
Årets afskrivning		-2,5	-1,2
Afskrivninger ultimo		-10,0	-7,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo		395,0	395,0

Noter

Note	mio. kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2017	2016
12 Investeringssejendomme					
Kostpris primo		1.996,0	1.822,6	3.818,6	3.375,3
Overførsel [færdiggjort i året]		37,8	-37,8	0,0	0,0
Årets tilgang		0,4	516,7	517,1	471,5
Årets afgang		0,0	0,0	0,0	-28,2
Kostpris ultimo		2.034,2	2.301,5	4.335,7	3.818,6
Værdiregulering primo		-1.081,6	-1.076,2	-2.157,8	-1.840,8
Overførsel [færdiggjort i året]		-30,7	30,7	0,0	0,0
Årets værdiregulering		2,2	-245,9	-243,7	-320,2
Værdiregulering afhændede ejendomme		0,0	0,0	0,0	3,2
Værdiregulering ultimo		-1.110,1	-1.291,4	-2.401,5	-2.157,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo		924,1	1.010,1	1.934,2	1.660,8
Afkastprocent:					
Kontorejendomme og andre ejendomme		4,5	-	-	4,5
Boligejendomme		2,7	-	-	2,7
Alle ejendomme		4,3	-	-	4,3

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter udgør 43,9 mio. kr. [2016: 37 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsudgifter udgør 31 mio. kr. [2016: 28,7 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2016: 0 mio. kr.].

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomsstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert 3. år.

Noter

Note

13 Udlån til joint venture

Lånet er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forrentes med en årlig variabel rentesats, dog således at renten aldrig kan blive negativ. Renter tilskrives hovedstolen årligt ved årets udgang.

Lånet er afdragsfrit. Lånet kan af kreditor opsiges til indfrielse ved årets udgang, dog tidligst med virkning fra den 1. december 2031.

Note

14 Projektejendomme

Nedskrivning af projektejendomme i 2017 udgør 0 mio. kr. [2016: 0 mio. kr.].

Tilbageført nedskrivning af projektejendomme i 2017 udgør 0 mio. kr. [2016: 0 mio. kr.].

Note	mio. kr.	2017	2016
15 Andre kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg af investeringsaktiver		0,0	762,5
Handler under afvikling		0,0	1,5
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		131,0	13,1
Projektlån		1,9	1,9
Tilgodehavende renter		28,0	37,0
Forudbetalte udgifter		4,2	4,3
Øvrige aktiver		99,9	82,9
I alt		265,0	903,2

Note	mio. kr.	2017	2016
16 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		2.217,3	2.034,9
Fixed Income Non-Investment Grade		3.151,4	3.408,9
Equities		12.002,6	11.467,7
Private Equity		3.671,1	3.217,0
Alternative Investments		808,5	784,3
Real Estate		406,4	399,5
I alt værdipapirer		22.257,3	21.312,3

Realdania har stillet 2,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2017.

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
17 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		110,3	0,0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		8,2	186,0
Leverandører		14,8	15,2
Øvrige forpligtelser		148,9	150,4
I alt		282,2	351,6

Note

18 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 af investeringsformuen på hovedaktivklasser.

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 positioner på et givet tidspunkt med et skøn over, hvor meget positionernes respektive risikofaktorer svinger over tid. Der tages endvidere højde for risikofaktorenes samvariation.

VaR er et statistisk estimat for det beløb, som et tab med en given sandsynlighed ikke overstiger i løbet af en given tidshorisont. VaR udtrykker derimod ikke noget om størrelsen på tabet, såfremt tabet overstiger det estimerede VaR-beløb.

I Realdanias VaR-model benyttes en tidshorisont på et år og en sandsynlighed på 97,5%. Pr. den 31. december 2017 er Realdanias samlede markedsrisiko [VaR] estimeret til 1,9 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5%’s sandsynlighed ikke vil overstige 1,9 mia. kr., hvilket svarer til 8,4% af investeringsaktiverne.

VaR blev pr. den 31. december 2016 estimeret til 3,4 mia. kr. [15,3%]. I lighed med udviklingen i 2016 kan reduktionen i VaR i 2017 primært henføres til generelt lavere markedsrisiko på de finansielle markeder, og navnlig den lavere markedsrisiko på aktiemarkederne bidrog i 2017 til den lavere markedsrisiko for den kommercielle investeringsformue.

Kategorier af investeringsaktiver

Investeringsaktiverne er fordelt på seks hovedaktivklasser: Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade, Equities, Private Equity, Alternative Investments og Real Estate. Alternative Investments omfatter bl.a. forsikringsprodukter, hedgefonde, energi- og skovinvesteringer.

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Valutakursrisiko

De dele af investeringsaktiverne, der er placeret i værdipapirer udstedt i anden valuta end DKK, er eksponeret for udsving i valutakurser. Realdania benytter valutaterminsforretninger til afdækning af valutakursrisici forbundet med investeringer i fremmed valuta. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med op til seks måneders løbetid.

Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2017					2016				
	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt
Aktivklasser										
Fixed Income Investment Grade	1.134,2	1.368,2	0,0	0,0	2.502,4	1.494,0	1.632,0	27,0	-0,1	3.152,9
Fixed Income Non-Investment Grade	0,0	2.079,2	1.108,2	55,6	3.243,0	0,0	2.250,0	1.147,0	-1,6	3.395,4
Equities	384,7	1.446,7	6.541,2	3.805,7	12.178,3	223,0	1.838,0	6.773,0	2.626,6	11.460,6
Private Equity	505,0	278,6	1.617,9	1.292,3	3.693,8	427,0	250,0	1.278,0	1.256,5	3.211,5
Alternative Investments	0,0	0,0	803,2	8,6	811,8	0,0	0,0	777,0	-38,4	738,6
Real Estate	0,0	103,6	125,5	177,1	406,2	0,0	80,0	143,0	167,0	390,0
Investeringsaktiver i alt	2.023,9	5.276,3	10.196,0	5.339,3	22.835,5	2.144,0	6.050,0	10.145,0	4.010,0	22.349,0

Ultimo 2017 var 99% af USD-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 25% af positionen i øvrige valutaer afdækket.

Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2017					2016				
	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	8,9	23,1	44,6	23,4	100,0	9,6	27,1	45,4	17,9	100,0
Efter valutaafdækning	14,1	67,8	0,6	17,5	100,0	20,3	43,6	19,1	17,0	100,0

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Markedsrisiko

Nedenfor vises Value-at-Risk [VaR] for de forskellige hovedaktivklasser opgjort i mio. kr. og som %-andel af de respektive hovedaktivklassers værdi på opgørelsestidspunktet.

	2017		2016	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver	1.920,5	8,4	3.414,8	15,3

Renterisiko

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

VaR relateret til Fixed Income		2017		2016	
Hovedaktivklasser		mio. kr.	%	mio. kr.	%
Fixed Income Investment Grade		93,6	3,7	159,4	5,1
Fixed Income Non-Investment Grade		272,3	8,4	273,1	8,0

Aktierisiko

Koncernens aktiekursrisiko er primært relateret til den del af investeringsaktiverne, der er placeret i hovedaktivklasserne Equities og Private Equity.

VaR relateret til aktier og aktielignende investeringer		2017		2016	
Hovedaktivklasser		mio. kr.	%	mio. kr.	%
Equities		1.187,8	9,8	2.206,0	19,2
Private Equity		623,0	16,9	947,5	29,5

Markedsrisiko relateret til øvrige aktivklasser

Udover ovennævnte markedsrisikotyper er koncernen eksponeret for markedsrisiko relateret til investeringer i hovedaktivklasserne Real Estate og Alternative Investments.

VaR relateret til øvrige investeringsaktiver		2017		2016	
Hovedaktivklasser		mio. kr.	%	mio. kr.	%
Real Estate		60,3	14,8	98,2	25,2
Alternative Investments		99,7	12,3	162,1	21,9

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Likviditetsrisiko

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

Investering i omsættelige og mindre omsættelige aktiver kræver af hensyn til optimering af investeringsafkastet, at der løbende arbejdes med likviditetsprognoser. Likviditetsstyringen bruges primært som et redskab for den løbende aktivallokering på omsættelige og mindre omsættelige aktiver for at optimere det langsigtede investeringsafkast.

Kreditrisiko

Kreditrisiko 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 3.243 mio. kr. pr. den 31. december 2017 svarende til 14,2% af de samlede investeringsaktiver (2016: 3.395,4 mio. kr.).

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2017 udgør 122,8 mio. kr. (2016: -172,9 mio. kr.).

Afledte finansielle instrumenter

For at øge eller reducere en given markedsrisiko anvendes en variation af afledte finansielle instrumenter. For 2017 har der været anvendt forskellige typer af både aktieoptioner og aktiefutures. Anvendelsen er begrundet i en taktisk beslutning om at ændre aktieeksponeringen i den kommercielle investeringsformue som en del af den samlede risikostyring.

Ulempen ved afledte finansielle instrumenter er modpartsrisikoen. Derfor fordeles den samlede modpartsrisiko på flere engagementer med forskellige modparter, samtidig med at der foretages løbende afregning af tilgodehavender, hvilket begrænser tabsrisikoen væsentligt.

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Metoder og forudsætninger for opgørelsen af dagsværdier

Obligationer

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

Aktier m.v.

Investeringer i aktier m.v. (Equities, Real Estate, Private Equity og Alternative Investments) 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 samt andre alternative aktiver. For denne type investeringer, hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata, indgår skøn som en del af værdiansættelsen.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter der måles til dagsværdi i balancen

mio. kr.	2017				2016			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Aktivklasser								
Fixed Income Investment Grade	2.502,4	0,0	0,0	2.502,4	3.152,9	0,0	0,0	3.152,9
Fixed Income Non-Investment Grade	3.237,6	5,4	0,0	3.243,0	3.464,3	-69,0	0,0	3.395,3
Equities	12.086,6	91,7	0,0	12.178,3	11.503,9	-43,3	0,0	11.460,6
Private Equity	0,0	22,7	3.671,1	3.693,8	0,1	-5,5	3.217,0	3.211,6
Alternative Investments	0,0	607,9	203,9	811,8	0,0	490,2	248,5	738,7
Real Estate	0,0	-0,2	406,4	406,2	0,0	-9,6	399,5	389,9
Investeringsaktiver	17.826,6	727,5	4.281,4	22.835,5	18.121,2	362,8	3.865,0	22.349,0
Investerings-ejendomme	0,0	0,0	924,1	924,1	0,0	0,0	914,4	914,4
Joint ventures	0,0	0,0	305,1	305,1	0,0	0,0	299,3	299,3
Investeringsaktiver i alt*	17.826,6	727,5	5.510,6	24.064,7	18.121,2	362,8	5.078,7	23.562,7

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutaterminsforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 8,2 mio. kr. [2016: 186 mio. kr.] i niveau 2.

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Finansielle instrumenter der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3

mio. kr.	2017	2016
Regnskabsmæssig værdi primo	3.864,9	3.583,5
Tilgang	1.343,0	1.622,1
Afgang	-797,5	-1.784,8
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret	72,0	439,8
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret	-201,0	4,4
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.281,4	3.865,0

Kategorier af finansielle instrumenter

Regnskabsmæssig værdi af følgende kategorier af finansielle aktiver og passiver, som er en delmængde af balancen.

mio. kr.	2017	2016
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	22.395,8	22.096,9
Udlån og tilgodehavender	1.045,4	933,7
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	-3.976,1	-3.958,1
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-118,5	-186,0

Den regnskabsmæssige værdi og dagsværdi er ens.

Noter

Note

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 3.245 mio. kr. (2016: 2.406 mio. kr.). Beløbet forfalder i henhold til "Cash-Call"-princippet.

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et projekt (2016: 60 mio. kr.).

Realdania har stillet 2,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2017.

Koncernen har indgået en uopsigelig lejekontrakt indtil den 31. december 2018. Den samlede forpligtelse andrager 0,9 mio. kr.

Note

20 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Alle transaktioner med nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår.

Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme kan gælde disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Der har været enkelte transaktioner mellem Realdania og en aftalepart, hvor medlemmer af Realdanias bestyrelse eller direktion har et tillidshverv hos aftaleparten. Der er etableret procedurer for at håndtere dette.

Realdania har betydelig indflydelse på de i note 8 nævnte associerede virksomheder og joint ventures.

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.

Note

21 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania-koncernens finansielle stilling pr. den 31. december 2017.

Noter

Note

22 Ny regnskabsregulering

IASB har på tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport udsendt følgende nye og ændrede regnskabsstandards samt fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2017:

- IFRS 9 Financial Instruments og efterfølgende amendments to IFRS 9, IFRS 7 og IAS 39
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
- IFRS 16 Leases
- IFRS 17 Insurance Contracts
- IFRS 10 and IAS 28 Sale of Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers – Clarifications to IFRS 15
- IFRS 2 Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions – Amendments to IFRS 2
- IFRS 4 Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts – Amendments to IFRS 4
- IAS 40 Transfer of Investment Property – Amendments to IAS 40
- IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatment
- Dele på Annual Improvements to IFRS's 2014-2016 Cycle

Af ovenstående er IFRS 9 og IFRS 15 godkendt af EU, hvorimod ingen af de øvrige standarder og fortolkningsbidrag er godkendt af EU.

De godkendte ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for Realdania. Af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er det vurderet, at alene IFRS 9, IFRS 15 og IFRS 16 i et vist omfang potentielt kan få en påvirkning på indregning og måling for koncernregnskabet. Realdania har i 2017 afsluttet analyserne af den forventede effekt af IFRS 9 og IFRS 15, mens koncernen alene har påbegyndt en analyse af den forventede effekt af IFRS 16. Resultatet er beskrevet nedenfor:

IFRS 15, "Revenue from Contracts with Customers", der erstatter de nuværende omsætningsstandards [IAS 11 og IAS 18] og fortolkningsbidrag, indfører en ny model for indregning og måling af omsætning vedrørende salgskontrakter med kunder. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

Den nye model bygger på en femtrins-proces, som skal følges for alle salgskontrakter med kunder for at fastlægge, hvornår og hvordan omsætning skal indregnes i resultatopgørelsen.

De væsentligste ændringer i IFRS 15 i forhold til nuværende praksis er:

- En salgstransaktion skal indregnes som omsætning i resultatopgørelsen, i takt med at kontrollen [der kan ske enten på et bestemt tidspunkt eller over tid] over varen henholdsvis serviceydelsen overgår til kunden [det nuværende "Risk and Rewards"-koncept erstattes således af et kontrolkoncept].
- Ny og mere detaljeret vejledning for, hvordan deltransaktioner i en salgskontrakt identificeres, samt hvordan de enkelte komponenter skal indregnes og måles.
- Ny og mere detaljeret vejledning for indregning af omsætning over tid.

Realdania har i analysen særligt vurderet, hvorvidt implementeringen af IFRS 15 vil påvirke omsætning fra salg af projektejendomme – især vedrørende solgte igangværende byggeprojekter – hvor omsætningen under gældende praksis indregnes på afleveringstidspunktet. Under IFRS 15 skal omsætning fra salget indregnes over tid såfremt:

- Realdania ved udførelsen af sin leveringsforpligtelse skaber et aktiv, der ikke har nogen alternativ anvendelsesmulighed for Realdania; og
- Realdania har en ret til betaling, der kan håndhæves, for det arbejde, der er udført til dato.

Noter

Note

22 Ny regnskabsregulering [fortsat]

Konklusionen på den detaljerede analyse er, at Realdanias kontrakter med kunder vedrørende solgte igangværende byggeprojekter ikke opfylder ovenstående kriterier for at skulle indregne omsætningen fra salget over tid. Realdania vil derfor under IFRS 15 fortsat indregne omsætning fra salg af projektejendomme på afleveringstidspunktet.

På baggrund af den detaljerede analyse fastholdes Realdanias indledende vurdering af, at effekten på indregning og måling er uvæsentlig ud fra nuværende produktmix og kontrakttyper.

IFRS 9, "Financial Instruments", der erstatter IAS 39, ændrer klassifikation og den deraf afledte måling af finansielle aktiver og forpligtelser.

Der introduceres en mere logisk tilgang til klassifikation af finansielle aktiver drevet af virksomhedens forretningsmodel og de underliggende pengestrømmes karakteristika. Samtidig introduceres der en ny nedskrivningsmodel for alle finansielle aktiver.

Den såkaldte "Expected Loss"-model vil kræve en mere rettidig indregning af forventede tab både ved første indregning og efterfølgende end den nugældende model, hvor en nedskrivning først indregnes, når der er indikationer på tab ["Incurred Loss"-model].

Endelig introduceres der nye regler for regnskabsmæssig sikring, der i forhold til de nugældende regler vil gøre det muligt regnskabsmæssigt at reflektere virksomheders forretningsmæssige sikringsstrategi.

For virksomheder, der måler deres finansielle forpligtelser til dagsværdi, betyder IFRS 9, at dagsværdiudsving som følge af ændringer i virksomhedens egen kreditrisiko ikke længere skal indregnes i resultatopgørelsen, men fremover skal indregnes i anden totalindkomst.

Baseret på en analyse af koncernens nuværende finansielle struktur og risikoprofil, forventes standarden ikke at få væsentlig betydning for koncernen. Standarden er obligatorisk for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.



Årsregnskab

1. januar – 31. december 2017
[modervirksomheden]

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2017	2016
3	Finansielle indtægter	1.067,4	1.004,9
4	Finansielle udgifter	-69,6	-37,7
5	Kursreguleringer	1.214,3	1.068,9
	Resultat af finansielle poster	2.212,1	2.036,1
6	Udgifter til personale og administration	-110,6	-110,2
7	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-6,4	-8,9
8	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	55,8	35,2
9	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	5,5	158,6
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	2.156,4	2.110,8
	Medlemsaktiviteter	-20,8	-20,7
	Resultat før uddelinger og skat	2.135,6	2.090,1
10	Uddelinger	-985,1	-805,8
	Resultat før skat	1.150,5	1.284,3
11	Skat	-406,6	-291,6
	Årets resultat	743,9	992,7
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	743,9	992,7
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	0,0	45,0
	Anden totalindkomst i alt	0,0	45,0
	Totalindkomst i alt	743,9	1.037,7

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	14,4	19,4
	Materielle aktiver i alt	14,4	19,4
	Andre langfristede aktiver		
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.145,0	2.829,2
9	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	102,0	96,5
12	Udlån til joint venture	63,1	54,4
	Andre langfristede aktiver i alt	3.310,1	2.980,1
	Langfristede aktiver i alt	3.324,5	2.999,5
	Kortfristede aktiver		
13	Andre kortfristede aktiver	164,3	820,0
14	Værdipapirer	22.257,3	21.312,2
11	Udskudt skat	31,9	39,9
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	608,0	444,9
	Kortfristede aktiver i alt	23.061,5	22.617,0
	AKTIVER I ALT	26.386,0	25.616,5
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	17.321,7	16.577,8
	Egenkapital i alt	22.566,7	21.822,8
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
10	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	2.656,9	2.465,1
	Langfristede forpligtelser i alt	2.656,9	2.465,1
	Kortfristede forpligtelser		
10	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	898,5	935,9
11	Skyldig skat	78,0	182,9
	Gæld til kreditinstitutter	48,3	0,0
15	Andre kortfristede forpligtelser	137,6	209,8
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.162,4	1.328,6
	Forpligtelser i alt	3.819,3	3.793,7
	PASSIVER I ALT	26.386,0	25.616,5

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
Egenkapital den 1. januar 2016	5.245,0	15.540,1	20.785,1
Totalindkomst i 2016			
Årets resultat	0,0	992,7	992,7
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	45,0	45,0
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.037,7	1.037,7
Egenkapital den 31. december 2016	5.245,0	16.577,8	21.822,8
Totalindkomst i 2017			
Årets resultat	0,0	743,9	743,9
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	743,9	743,9
Egenkapital den 31. december 2017	5.245,0	17.321,7	22.566,7

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2017	2016
Modtagne finansielle indtægter	1.065,4	1.015,4
Udbetalte finansielle udgifter	-59,3	-34,7
Køb og salg af værdipapirer	848,2	-133,0
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	48,3	0,0
Udbetalinger til personale og administration	-115,1	-103,9
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-20,8	-20,7
Udbetalte uddelinger	-830,7	-1.043,7
Betalt skat	-503,5	-83,1
Pengestrømme fra primær aktivitet	432,5	-403,7
Køb og salg af materielle aktiver	-1,4	-2,6
Kapitaltilskud til tilknyttede virksomheder	-260,0	-60,0
Udlån til joint venture	-8,0	-54,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-269,4	-116,6
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	163,1	-520,2
Likvider primo	444,9	965,1
Likvider ultimo	608,0	444,9

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	87
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	88
3	Finansielle indtægter	89
4	Finansielle udgifter	89
5	Kursreguleringer	89
6	Udgifter til personale og administration	90
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	91
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	92
9	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	93
10	Uddelinger	94
11	Skat	95
12	Udlån til joint venture	96
13	Andre kortfristede aktiver	96
14	Værdipapirer	96
15	Andre kortfristede forpligtelser	96
16	Finansielle risici og finansielle instrumenter	97
17	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	97
18	Nærtstående parter	98
19	Efterfølgende begivenheder	99
20	Ny regnskabsregulering	99

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

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

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

Ændring i 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) suppleres modervirksomhedens anvendte regnskabspraksis med nedenstående punkter.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Udbytte af aktier i tilknyttede virksomheder modregnes i værdien af kapitalandele i tilknyttede 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens 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 tilknyttede virksomheder testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

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

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

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.

Noter

Note 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 regnskabsaflægningen 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 Realdaniakonsolidationen er omtalt i note 2 til konsolideret regnskab.

Der er i noterne, hvor det er relevant, oplyst om forudsætninger for 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	mio. kr.	2017	2016
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter obligationer	177,6	173,9
	Øvrige renteindtægter	5,1	0,9
	Aktieudbytter	884,7	830,1
	I alt	1.067,4	1.004,9

Note	mio. kr.	2017	2016
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,2	-2,1
	Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-69,4	-35,6
	I alt	-69,6	-37,7

Note	mio. kr.	2017	2016
5	Kursreguleringer		
	Fixed Income Investment Grade	37,7	150,0
	Fixed Income Non-Investment Grade	-2,9	357,2
	Equities	1.413,2	512,4
	Private Equity	35,2	159,4
	Alternative Investments	-161,0	-14,7
	Real Estate	-107,9	-95,4
	I alt	1.214,3	1.068,9

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-64,7	-62,5
Administrationsudgifter		-45,9	-47,7
I alt		-110,6	-110,2
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-79,0	-78,7
Pension		-9,4	-8,9
Sociale udgifter		-0,6	-0,7
I alt		-89,0	-88,3
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,0	4,8
Heraf indeholdt i uddelinger*		19,3	21,0
Personaleudgifter i alt		-64,7	-62,5
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,7	-2,9
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,4	-10,2
I alt		-17,2	-17,2

For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabets note 6.

Antal medarbejdere	2017	2016
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede	95	98
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*	7	7
Heraf indeholdt i uddelinger*	26	29
I alt	62	62

* Lønudgiften vedrører medarbejdere, der er ansat i Realdania, men som udelukkende arbejder med medlemsaktiviteter eller filantropiske projekter.

Noter

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

mio. kr.	2017			2016		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer:						
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	-1,6	-0,2	-1,8	-1,1	-0,2	-1,3
Andre ydelser	-0,1	-0,2	-0,3	0,0	-0,1	-0,1
I alt	-2,5	-1,2	-3,7	-1,9	-1,1	-3,0

Note	mio. kr.	2017	2016
7 Driftsmateriel og inventar m.v.			
Kostpris primo		59,2	64,6
Årets tilgang		1,4	3,2
Årets afgang		-0,5	-8,6
Kostpris ultimo		60,1	59,2
Af- og nedskrivninger primo		-39,8	-38,9
Afskrivninger, afhændede aktiver		0,5	7,8
Årets af- og nedskrivninger		-6,4	-8,7
Af- og nedskrivninger ultimo		-45,7	-39,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo		14,4	19,4
Af- og nedskrivninger			
Årets af- og nedskrivninger		-6,4	-8,7
Gevinst/tab på afhændede aktiver		0,0	-0,2
I alt		-6,4	-8,9

Der blev i 2016 foretaget nedskrivning af visse kunstgenstande. For 2017 er der ikke identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstests for driftsmateriel og inventar m.v.

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris primo		2.737,4	2.677,4
Årets tilgang		260,0	60,0
Kostpris ultimo		2.997,4	2.737,4
Værdireguleringer primo		91,8	11,6
Årets resultat		55,8	35,2
Værdiregulering af domicilejendom (indgår i totalindkomst)		0,0	45,0
Værdiregulering ultimo		147,6	91,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.145,0	2.829,2

Ledelsen i Realdania har ikke identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre test af værdiforringelse af tilknyttede virksomheder.

Navn mio. kr.	Egenkapital 2017	Resultat 2017
Bolius Boligejernes Videntcenter A/S	10,7	-32,4
Realdania By & Byg A/S	3.134,3	88,2
I alt	3.145,0	55,8

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2017	Ejerandel i 2016
Bolius Boligejernes Videntcenter A/S	København	100	100
Realdania By & Byg A/S	København	100	100

Bolius afhændede pr. den 1. januar 2016 kapitalandele i associeret virksomhed. Der er mulighed for et yderligere salgsprovenu i størrelsesordenen 0-12,6 mio. kr. i forbindelse med indgået aftale om earn-out, som ikke er indregnet.

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
9 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures			
Kostpris primo		325,2	762,7
Årets afgang		0,0	-437,5
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-228,7	-62,3
Årets resultat		5,5	158,6
Årets afgang		0,0	-325,0
Værdireguleringer ultimo		-223,2	-228,7
Regnskabsmæssig værdi ultimo		102,0	96,5

Ledelsen i Realdania har ikke identificeret faktorer som gør, at der er behov for at gennemføre test af værdiforringelse af joint ventures.

Navn mio. kr.	Andel af egenkapital 2017	Andel af resultat 2017
Arena CPHX P/S	101,7	5,5
Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
I alt	102,0	5,5

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2017	Ejerandel i 2016
Arena CPHX P/S	København	50	50
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	50

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
10 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
Bevillinger		1.058,6	933,3
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-73,5	-127,5
I alt driftsført i året		985,1	805,8
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.401,0	3.638,9
Årets bevillinger, driftsført		985,1	805,8
Udbetalt i året		-830,7	-1.043,7
Saldo ultimo		3.555,4	3.401,0

Af den samlede forpligtelse forventes 0,9 mia. kr. udbetalt inden for et år og 0,5 mia. kr. efter fem år.

Når Realдания 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 – aktiveres i balancen i takt med tilførsel af likviditeten.

Pr. den 31. december 2017 udgør investeringselementet 0,4 mia. kr. (2016: 0,5 mia. kr.).

Noter

Note	mio. kr.	2017	2016
11 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-419,4	-383,4
Regulering af udskudt skat		-6,3	59,4
Skat vedrørende tidligere år		19,1	32,4
I alt		-406,6	-291,6
%			
Aktuel skatteprocent		22,0	22,0
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures [ikke skattepligtigt]		-1,1	-0,6
Ikke skattepligtige indtægter		-2,8	-10,4
Ikke fradragsberettigede udgifter		18,9	14,2
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-1,7	-2,5
Effektiv skatteprocent		35,3	22,7
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		39,9	-9,2
Udskudt skat vedrørende tidligere år		-1,7	-10,3
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-6,3	59,4
Udskudt skat ultimo		31,9	39,9
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		1,1	0,9
Kapitalandele i joint ventures		31,5	42,4
Kortfristede aktiver		-0,7	-3,4
I alt		31,9	39,9
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-182,9	74,7
Skat vedrørende tidligere år		20,8	42,7
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-419,4	-383,4
Betalt skat i året		503,5	83,1
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-78,0	-182,9

Noter

Note

12 Udlån til joint venture

Lånet er ydet som et ansvarligt lån. Lånet inkl. tilskrevne renter forrentes med en årlig variabel rentesats, dog således at renten aldrig kan blive negativ. Renter tilskrives hovedstolen årligt ved årets udgang.

Lånet er afdragsfrit. Lånet kan af kreditor opsiges til indfrielse ved årets udgang, dog tidligst med virkning fra den 1. december 2031.

Note	mio. kr.	2017	2016
13 Andre kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg af investeringsaktiver		0,0	762,5
Handler under afvikling		0,0	1,5
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		131,0	13,1
Projektlån		1,9	1,9
Tilgodehavende renter		28,0	37,0
Forudbetalte udgifter		2,0	2,0
Øvrige aktiver		1,4	2,0
I alt		164,3	820,0

Note	mio. kr.	2017	2016
14 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		2.217,3	2.034,9
Fixed Income Non-Investment Grade		3.151,4	3.408,9
Equities		12.002,6	11.467,6
Private Equity		3.671,1	3.217,0
Alternative Investments		808,5	784,3
Real Estate		406,4	399,5
I alt værdipapirer		22.257,3	21.312,2

Realdania har stillet 2,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2017.

Note	mio. kr.	2017	2016
15 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		110,3	0,0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		8,2	186,0
Leverandører		5,4	7,1
Øvrige forpligtelser		13,7	16,7
I alt		137,6	209,8

Noter

Note

16 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 hovedaktivklasser.

De i koncernregnskabets note 18 listede data hidrører udelukkende fra Realdanias investeringsaktiver. Vedrørende data om investeringsaktiver samt risikostyring heraf henvises til koncernregnskabets note 18.

Note

17 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 3.245 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til "Cash Call"-princippet [2016: 2.406 mio. kr.].

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et projekt [2016: 60 mio. kr.].

Realdania har stillet 2,2 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2017.

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som administrations-selskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 59,7 mio. kr. pr. den 31. december 2017 [2016: 164,9 mio. kr.]. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at modervirksomhedens hæftelse udgør et større beløb. Selskaber i sambeskatningen er ikke underlagt kildeskatter af udbytter, renter eller royalties.

Der påhviler herudover alene Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser, der tidligst kan opsiges pr. den 1. oktober 2019. Lejeaftalen er indgået med Realdania By & Byg A/S. Den årlige leje udgør 8,8 mio. kr.

Noter

Note

18 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Realdania.

Alle transaktioner med nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår.

Medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Realdania. Det samme kan gælde disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse. Der har været enkelte transaktioner mellem Realdania og en aftalepart, hvor medlemmer af Realdanias bestyrelse eller direktion har et tillidshverv hos aftaleparten. Der er etableret procedurer for at håndtere dette.

Realdania udøver kontrol over tilknyttede virksomheder og har betydelig indflydelse på joint ventures.

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 følgende transaktioner med tilknyttede virksomheder:

mio. kr.	2017	2016
Bolius Boligejernes Videncenter A/S		
Uddelinger	17,4	39,7
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	5,1	4,6
Realdania By & Byg-koncernen		
Uddelinger	37,5	55,4
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	4,3	4,5
Betalt leje vedr. domicilejendom	9,6	9,4
Kapitaltilskud	260,0	928,8
Salg af kapitalandele	0,0	868,8
Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint ventures:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	83,2	235,5
Tilgodehavende hos joint venture	63,1	54,4

Noter

Note

19 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2017.

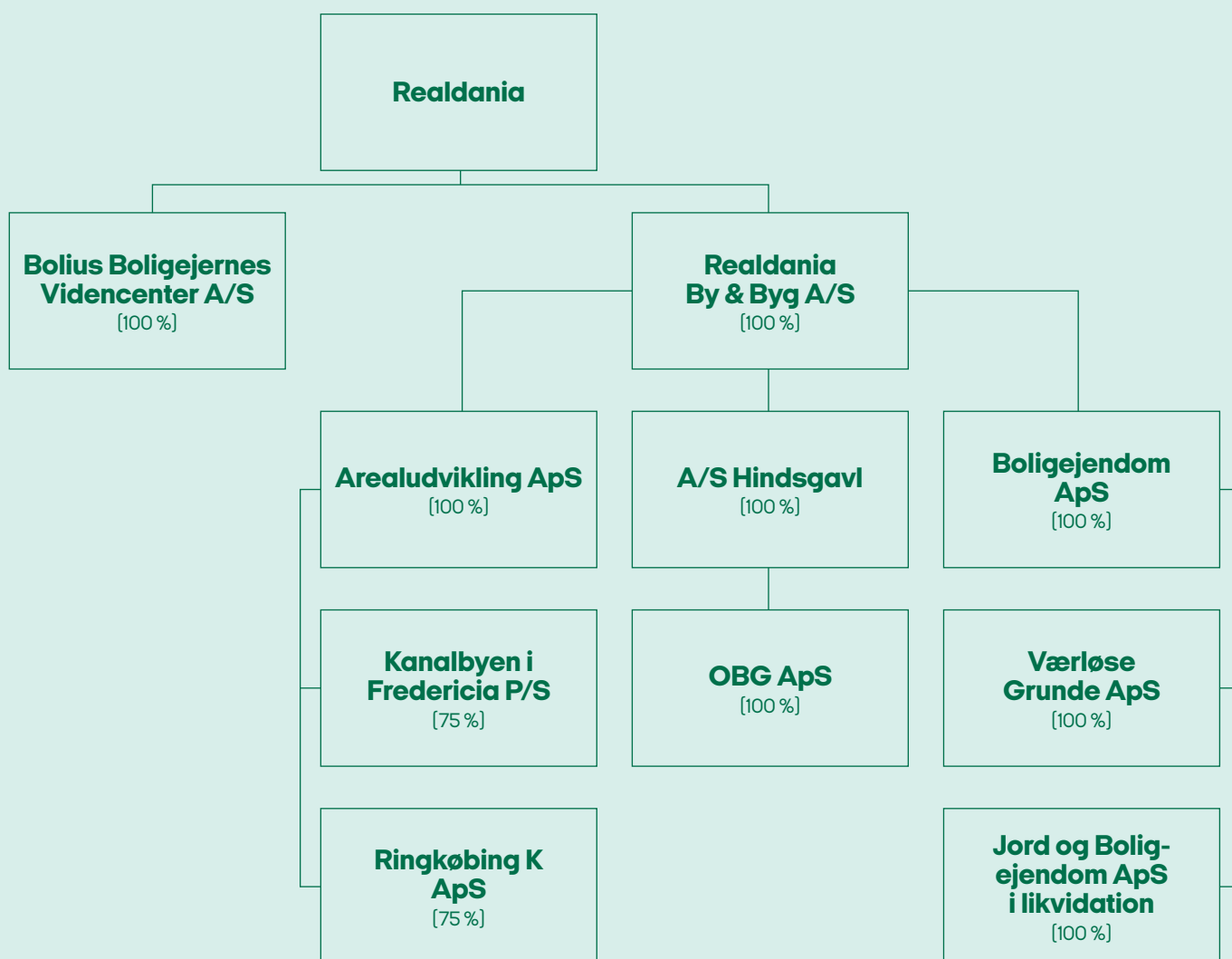
Note

20 Ny regnskabsregulering

Der henvises til omtale heraf i note 22 i koncernregnskabet. Ingen af de anførte standarder forventes at få væsentlig effekt på modervirksomhedens årsregnskab.

Konsoliderede virksomheder

Oversigt over konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2017
[virksomheder hvor Realdania har bestemmende indflydelse].



Ledelses- hverv

Ledelseshverv Bestyrelsen

Michael Brockenhuus-Schack, formand

Giesegaard, ejer
Født i 1960
Indvalgt i bestyrelsen i 2006
Senest genvalgt i 2017
Formand fra 2013

Uddannelse:
 HA, cand.agro.

Direktionsmedlem i:
 Giesegaard Handelsselskab ApS
 WEBS ApS

Bestyrelsesmedlem i:
 Axel B. Lange A/S, formand
 Carlsen-Langes Legatstiftelse, formand
 Det Classenske Fideicommiss
 Donau Agro ApS
 FBS A/S, formand
 Friends of the Countryside
 Jagtejemdommen i Trend Skov
 Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond, formand
 Pensionskassen for tjenestemænd i Det Classenske Fideicommiss (afviklingskasse)
 Promilleafgiftsfonden for landbrug, formand

Carsten With Thygesen, næstformand

Cresco Capital A/S, adm. direktør
Født i 1964
Indvalgt i bestyrelsen i 2009
Senest genvalgt i 2016
Næstformand fra 2009

Uddannelse:
 Cand.silv. (forstkandidat)
 HD i Finansiering og Kreditvæsen
 Executive MBA

Bestyrelsesmedlem i:
 Absalon Invest, formand
 Aktieselskabet Rold Skov Savværk, formand
 Arkitektskolen Aarhus
 A/S Lindenberg Gods, formand
 A/S Lindenberg Skovselskab, formand
 Formuepleje Ejendomme I P/S, formand
 Investeringsforeningen Formuepleje, formand
 Kapitalforeningen Absalon Invest, formand
 Kapitalforeningen Formuepleje Epikur, formand
 Kapitalforeningen Formuepleje Fokus, formand
 Kapitalforeningen Formuepleje Merkur, formand
 Kapitalforeningen Formuepleje Pareto, formand
 Kapitalforeningen Formuepleje Penta, formand
 Kapitalforeningen Formuepleje Safe, formand
 Karen og Karl Buttenschøns Familiefond
 LFI Silva Investments A/S, formand
 Markedsmodningsfonden, formand
 Skovrådet, formand

Palle Adamsen

Lejerbo, adm. direktør
Født i 1961
Indvalgt i bestyrelsen i 2013
Senest genvalgt i 2014

Uddannelse:
 Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:
 Boligselskabernes Landsforening, formand
 Bygherreforeningen Danmark
 Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar, formand

Pernille Rüz Bloch

Advokaterne Nupark, partner, advokat (H)
Født i 1962
Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Uddannelse:
 Cand. jur.

Bestyrelsesmedlem i:
 Advokatforeningen for Holstebro Retskreds, formand
 Medlem af Holstebro Byråd
 Kirkens Korshær Holstebro
 Operaen i Midten, formand
 Vestforsyning A/S

Per Feldthaus

SIGNAL, Global Head of Workplace Management & Design
Født i 1959
Indvalgt i bestyrelsen i 2009
Senest genvalgt i 2014

Uddannelse:
 Arkitekt MAA, MBA-Byg

Bestyrelsesmedlem i:
 Ejendomsselskabet Ørestaden ApS, formand
 SIGNAL Norge AS, formand
 Almenr ApS, formand

Mette Kynne Frandsen

Henning Larsen Architects, adm. direktør, partner
Født i 1960
Indvalgt i bestyrelsen i 2016

Uddannelse:
 Arkitekt MAA, MBA-Byg

Bestyrelsesmedlem i:
 DI's forretningsudvalg
 DI's hovedbestyrelse
 Investeringsforeningen Maj Invest
 Rådgiverne – DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder, formand

Lars Krarup

Herning Kommune, borgmester
Født i 1972
Indvalgt i bestyrelsen i 2013
Senest genvalgt i 2017

Uddannelse:
 Slagter

Bestyrelsesmedlem i:
 Det Sociale Netværk
 Kombit A/S
 Kommunekredit
 Kommunernes Landsforening
 Sport Event Denmark, formand

Gunde Odgaard

Bygge-, Anlægs- og Trækartellet (BAT), sekretariatschef

Født i 1963

Indvalgt i bestyrelsen i 2011

Senest genvalgt i 2015

Uddannelse:

Cand.scient.pol., Aarhus Universitet

Master of Economics, m.econ.

UCD, Irland

Bestyrelsesmedlem i:

Byggeriets Evaluerings Centers Fond

Byggeriets Videncenter

Child Learn India

Players Social Responsibility

Niels Roth

Zira Invest, adm. direktør

Født i 1957

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Senest genvalgt i 2015

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

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 2015

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

Senest genvalgt i 2017

Uddannelse:

Arkitekt MAA Arkitektskolen i København og M. Arch Uni. of Washington

Bestyrelsesmedlem i:

Gehl Institute

Direktionen

Jesper Nygård

Adm. direktør, CEO

Født i 1961

Indtrådt i direktionen i 2013

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S

Dansk Arkitektur Center [DAC]

Fonden for Socialt Ansvar

Fondenes Videnscenter

Realdania By & Byg A/S, formand

Anne Skovbro

Filantropidirektør, CPO

Født i 1969

Indtrådt i direktionen i 2015

Uddannelse:

Ph.d., Institut for Arkitektur og Design, Aalborg Universitet

Civilingeniør, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius Boligejernes Videncenter A/S, formand

Realdania By & Byg A/S

The C40 Cities Climate Leadership Group

TK Development A/S

Peter Johansen

Investeringsdirektør, CIO

Født i 1962

Indtrådt i direktionen i 2015

Uddannelse:

HD i Finansiering og Kreditvæsen

Bestyrelsesmedlem i:

Atrium Kapitalforvaltning Fondsmæglerselskab A/S

Realdania By & Byg A/S



