

Realdania Årsrapport 2018



Livskvalitet gennem det byggede miljø

2018

Godkendt på repræsentantskabsmødet den 30. april 2019
Dirigent: Jens Hjortskov

Realdania
Jarmers Plads 2
1551 København V

CVR-nr. 55 54 22 28

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 Rüsç Bloch
Per Feldthaus
Mette Kynne Frandsen
Lars Krarup
Gunde Odgaard
Niels Roth
Majken Schultz
Helle Søholt

Direktion:

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør, CPO

Peter Johansen
Investeringsdirektør, CIO

Ledende medarbejdere:

Pui Ling Lau
COO

Henrik Stage
CFO

Revision:

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

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor
mne14949

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

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328

Redaktion

Realdania Presseteam

Design og illustration

e-Types

Tryk

Dystan & Rosenberg

Indhold

Om Realdania

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	9
De uafhængige revisorers revisionspåtegning	10

Beretning 1. januar - 31. december 2018

Hovedtal for koncernen	14
Nøgletal for koncernen	15
Resumé	16
Begivenheder efter balancedagen	17
Forventninger til 2019	17
Koncernoversigt	18
Investering	20
Forening	25
Filantropi	29
Risici	38
Samfundsansvar	40
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn	47

Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2018

Resultatopgørelse	50
Totalindkomstopgørelse	50
Balance	51
Egenkapitalopgørelse	52
Pengestrømsopgørelse	53
Oversigt over noter	54
Noter	55

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 (modervirksomheden)

Resultatopgørelse	88
Totalindkomstopgørelse	88
Balance	89
Egenkapitalopgørelse	90
Pengestrømsopgørelse	91
Oversigt over noter	92
Noter	93
Konsoliderede virksomheder	105

Ledelseshverv

Bestyrelsen	108
Direktionen	109

Realdanias virke, mål og arbejdsform

I Danmark bor næsten 6 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 ønsker at gøre en forskel.

Realdania er en filantropisk forening med omkring 155.000 medlemmer. Foreningen 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 almennyttige 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. Dertil kommer de tilknyttede aktiviteter og forandringsprocesser – f.eks.

byggeri, arkitektur, landskabsarkitektur, restauration, 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 almennyttig 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 for at nå vores mål, og vi ønsker, at vores samarbejdspartnere og omverdenen i øvrigt opfatter os som 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 skal skabe 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

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. Det er målsætningen med strategien – 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. 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, forskningsinstitutioner, 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?

Realdania har sine rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdanias arbejde er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder baseret på finansiering af fast ejendom. Realdania overgik i 2000 fra at være en finansiel forening til at arbejde filantropisk, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank. Det blev besluttet, at foreningens basiskapital på 10,5 mia. kr. skulle anvendes til almennyttige formål inden for det byggede miljø. Foreningen fortsatte – nu bare med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 18,7 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,4 mia. kr.

Egenkapitalen udgør knap 22 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 sine rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdanias arbejde er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder baseret på finansiering af fast ejendom.

Realdania overgik i 2000 fra at være en finansiel forening til at arbejde filantropisk, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank. Det blev besluttet, at foreningens basiskapital på 10,5 mia. kr. skulle anvendes til almennyttige formål inden for det byggede miljø. Foreningen fortsatte – nu bare med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Påtegninger

The background features a series of overlapping, semi-transparent grey shapes. On the left, there are vertical rectangular bars of varying heights. On the right, there are larger, rounded shapes that resemble stylized human figures or abstract forms. The overall composition is minimalist and modern.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 7. marts 2019

Direktion

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør, CPO

Peter Johansen
Investeringsdirektør, CIO

Bestyrelse

Michael Brockenhuus-Schack
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Palle Adamsen

Pernille Rüz 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2018 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, med mindre 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 regnskabsbrugere 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 7. marts 2019

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

Ole Hedemann
Statsautoriseret revisor
mne14949

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328



Beretning

1. januar - 31. december 2018

Hovedtal for koncernen

Hovedtal, mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelsen					
Resultat af finansielle poster	-204	2.303	2.018	1.968	3.073
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	-268	2.121	2.089	1.676	2.973
Medlemsaktiviteter*	-19	-21	-21	-19	-
Uddelinger	-533	-985	-806	-761	-838
Skat	204	-383	-274	-238	-572
Årets resultat	-617	733	988	659	1.562
Realdanias andel af årets resultat	-614	741	992	663	1.565

Balancen					
Langfristede aktiver	3.318	3.009	2.741	3.088	3.941
Kortfristede aktiver	22.520	23.886	23.526	22.166	21.297
Aktiver i alt	25.838	26.895	26.267	25.254	25.238
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshenlæggelser	16.710	17.322	16.578	15.534	14.871
Realdanias andel af egenkapital	21.955	22.567	21.823	20.779	20.116
Minoritetsinteresser	124	126	135	131	118
Egenkapital i alt	22.079	22.693	21.958	20.910	20.234
Langfristede forpligtelser	2.550	2.691	2.483	2.710	3.249
Kortfristede forpligtelser	1.209	1.511	1.826	1.634	1.755
Forpligtelser i alt	3.759	4.202	4.309	4.344	5.004
Passiver i alt	25.838	26.895	26.267	25.254	25.238

Pengestrømme					
Pengestrømme fra primær aktivitet	-322	281	-190	-833	862
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-40	-186	-164	708	-202
Pengestrømme i alt	-362	95	-354	-125	660

* Medlemsaktiviteter præsenteres særskilt fra 2015. I 2014 og tidligere indgik udgifter til medlemsaktiviteter i andre regnskabslinjer.

Nøgletal for koncernen

Nøgletal, mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014	5 års gns.
Investering						
Investeringsformuen	21.444	22.836	22.349	21.302	21.274	21.841
Investeringsafkast	-243	2.212	2.397	1.791	3.134	1.858
Investeringsafkast [%]*	-1,1	10,3	11,7	8,7	15,9	9,1
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	14,2	8,4	15,3	19,2	12,4	13,9
Forening						
Antal medlemmer i alt	155.809	149.914	147.215	146.165	150.068	149.834
Antal nye medlemmer (brutto)	10.574	7.379	4.183	1.171	308	4.723
Filantropi						
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	23.400	23.722	24.805	21.523	20.657	22.821
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.157	11.332	10.789	11.009	11.048	11.067
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,10	2,09	2,30	1,96	1,87	2,06
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]	2,5	4,5	4,0	3,9	4,5	3,9

* Alle årlige afkast er beregnet som intern rente (IRR), 5 års gennemsnit er beregnet som et simpelt gennemsnit.

** 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 blev et underskud på 617 mio. kr. efter skat. Et negativt resultat er naturligvis ikke tilfredsstillende, og årets resultat lever ikke op til forventningerne udmeldt ved regnskabsaflæggelsen for 2017. Resultatet blev især påvirket af et negativt investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 243 mio. kr., udgiftsførte uddelinger på 533 mio. kr. samt en regnskabsmæssig indtægt vedrørende skat på 204 mio. kr.

Resultatet skal i al væsentlighed ses i lyset af den negative udvikling på de finansielle markeder. De første tre kvartaler i 2018 var præget af optimisme særligt på det amerikanske aktiemarked, men finansmarkederne var generelt præget af store udsving i løbet af året. I årets sidste kvartal faldt de globale aktiemarkeder markant.

Realdanias kommercielle investeringsformue gav i 2018 et samlet negativt afkast på 243 mio. kr. svarende til -1,1%. Afkastet blev påvirket negativt af kursfaldet på globale aktier, men positivt påvirket af værdistigninger inden for hovedaktivklassen Private Equity. Afkastet lever ikke op til det oprindeligt forventede investeringsafkast for året, men Realdanias investeringsstrategi sigter mod på lang sigt at skabe et afkast på niveau med globale aktier og samtidig yde beskyttelse af egenkapitalen. På lang sigt forventes investeringsstrategien derfor at medføre et afkastmønster, hvor investeringsformuens afkast forventes at være på niveau med eller lidt under afkastet på globale aktier i perioder med stigende aktiemarkeder, mens investeringsformuens afkast forventes at være over afkastet på globale aktier i perioder med uændrede eller faldende aktiemarkeder. Investeringsafkastet i 2018 afspejler dette mønster.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 9,1% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko anses som tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2018 var højere end ved årets start. Dette kan primært henføres til en normalisering af markedsrisikoen på de finansielle markeder, efter at markedsrisikoen i 2017 og halvvejs ind i 2018 har været lav. Efter faldende markedsrisiko i 2016 og 2017 er den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk ultimo 2018 nu tilbage på et niveau, som omtrent svarer til gennemsnittet over de seneste fem år.

Realdanias nuværende investeringsstrategi er gældende for perioden 2016-2019. Strategien er i

2018 blevet evalueret, og der er igangsat en proces for udarbejdelse af investeringsstrategien for den kommende strategiperiode 2020-2023.

2018 var igen præget af stor interesse for Realdanias valgmdøder. Der blev afholdt fire valgmdøder med over 2.000 deltagere. Der blev valgt 26 medlemmer til repræsentantskabet, hvoraf otte var nyvalg, og 18 var genvalg.

Realdanias Foreningsstrategi 2016-2020 understøtter ambitionen om at synliggøre og udvikle Realdania som en medlemsbaseret filantropisk forening. I 2018 rekrutterede Realdania godt 10.000 nye medlemmer hovedsageligt på baggrund af udvikling og implementering af flere digitale synligheds- og rekrutteringskampagner. Der var i 2018 fokus på at give medlemmerne indblik i og viden om Realdanias filantropiske arbejde, og indsatsen blev understøttet af en række større medlemsarrangementer.

Den filantropiske projektportefølje udgjorde 23,4 mia. kr. ultimo 2018, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 726 ved udgangen af året mod 623 året før. I 2018 er der afsluttet i alt 203 projekter.

Realdanias Filantropistrategi 2018-2021 blev vedtaget af bestyrelsen i december 2017, og implementeringen blev påbegyndt i januar 2018. Realdanias filantropiske indsats i 2018 har samlet set været problemdrevet og dagsordensættende og fokuseret gennem seks filantropiske mål. 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.

De filantropiske bevillinger i året udgjorde 552 mio. kr., hvoraf udgiftsførte uddelinger udgjorde 533 mio. kr. netto. Brutto er der i året udgiftsført 563 mio. kr. og tilbageført uddelinger fra tidligere år med 30 mio. kr. I 2017 udgjorde bevillingerne 1.012 mio. kr., hvoraf udgiftsførte uddelinger udgjorde 985 mio. kr. netto.

Årets regnskabsmæssige skat udgjorde en indtægt på 204 mio. kr. mod en udgift på 383 mio. kr. i 2017.

Samlet set blev Realdanias andel af det samlede koncernresultat et underskud på 614 mio. kr. efter skat. Ved regnskabsaflæggelsen for 2017 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat

og uddelinger i 2018 i niveauet 100-300 mio. kr. Afvigelsen i det faktiske årsresultat i forhold til det forventede resultat skyldes det negative investeringsafkast, hvor der var forventet et positivt investeringsafkast for året. Årets uddelinger på 533 mio. kr. var på niveau med det forventede uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Niveauet og udviklingen i andre driftsindtægter og -udgifter, udgifter til personale og administration samt udgifter til medlemsaktiviteter var som forventet. Samlet set lever årets resultat ikke op til forventningerne udmeldt ved regnskabsafslæggelsen for 2017. Resultatet skal som nævnt ses i lyset af udviklingen på de finansielle markeder.

Egenkapitalen ekskl. minoritetsinteresser udgør 21.955 mio. kr. ved udgangen af 2018.

Der har ikke været ændringer i sammensætningen af bestyrelsen i 2018. I direktionen fratrådte Anne Skovbro stillingen som filantropidirektør i august og blev erstattet af Nina Kovsted Helk, der tiltrådte som filantropidirektør den 1. december 2018.

Realdania styrkede i 2018 foreningens arbejde med samfundsansvar yderligere gennem en række konkrete initiativer tæt på Realdanias kerneaktiviteter, dvs. i sammenhænge, hvor Realdania bidrager med filantropiske aktiviteter, er bygherre, driftsherre eller investor samt i det daglige arbejde. Realdania vedtog ultimo 2018 en handlingsplan for arbejdet med samfundsansvar i 2019-2021.

Årets aktiviteter og regnskabsresultat er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2018.

Forventninger til 2019

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 2019 er baseret på forudsætninger om et lidt lavere globalt vækstniveau og fortsat lave renter.

I 2019 forventes et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. i lighed med de faktiske uddelinger i 2018. Dette niveau er lavere end det gennemsnitlige historiske uddelingsniveau, og det 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.

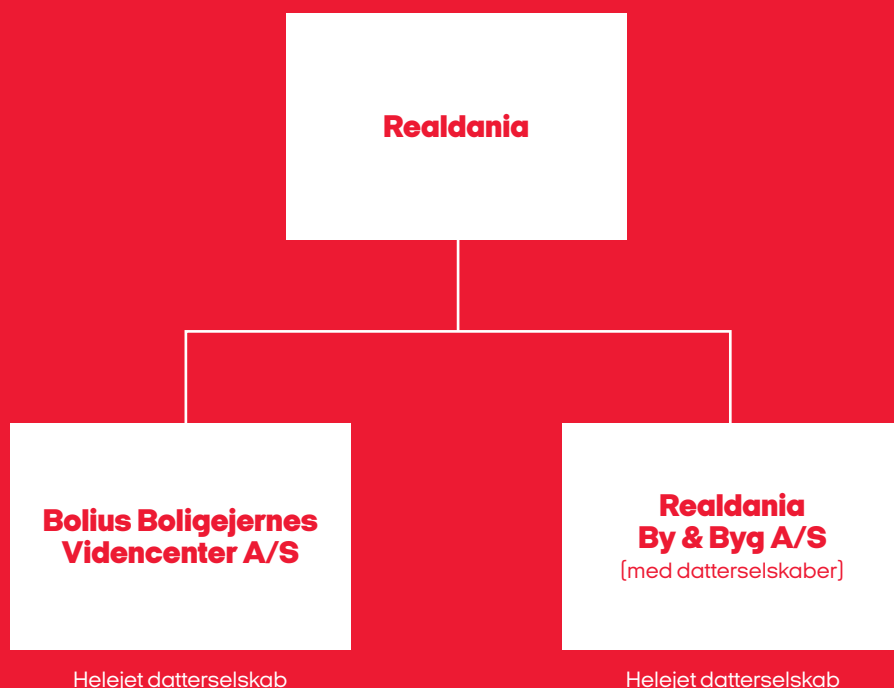
Uanset uddelingsniveau er det Realdanias ambition at skabe stadig større effekt af det filantropiske arbejde.

Med udgangspunkt i de konkrete forventninger til udviklingen i det kommende år og til niveauet for filantropiske uddelinger forventer Realdania samlet set et mindre overskud efter skat og uddelinger i 2019 i niveauet 0-200 mio. kr. Det skal bemærkes, at resultatet er forbundet med betydelig usikkerhed, da resultatet er afhængigt af det faktiske investeringsafkast for 2019.

Der vil i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse for regnskabsåret 2019.

Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2018 af modervirksomheden Realdania og datterselskabet Realdania By & Byg A/S med tilhørende datterselskaber samt datterselskabet Bolius Boligejernes Videncenter A/S. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2018 fremgår af side 105.



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 ejendomsinvesteringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

Realdania By & Byg arbejdede i 2018 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.

Ved udgangen af 2018 består ejendomsporteføljen af 48 ejendomme i drift samt 11 igangværende projekter. Herudover har selskabet gennem årene udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 13 udviklingsbyggerier med i alt 24 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 fuldstændig afhændet inden for de nærmeste år.

I 2019 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias filantropiske strategi inden for kerneområderne: bygningskulturen, udviklingsbyggeri 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.

Direktion:

Peter Cederfeld

For yderligere information henvises til 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 1,5 mio. læsere i løbet af året, og hvor Bolius 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 en landsdækkende oplysningskampagne om radon, opstart af kampagnen "Bo trygt!" til forebyggelse af indbrud i hjemmet samt formidling af projektet "Hjem til den tredje alder" i forlængelse af initiativet "Rum og fællesskaber for ældre".

I 2019 vil Bolius fortsat bidrage til Realdanias filantropiske strategi inden for de nævnte områder, samtidig med at målgruppen udvides til at være alle med bolig, hvor fokus hidtil har været på boligejerne.

Direktion:

Ulrik Heilmann

For yderligere information henvises til realdania.dk under Datterselskaber.



**21,4
mia. kr.**

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2018 21,4 mia. kr.

-1,1%

Afkastet på investeringsformuen blev i 2018 -243 mio. kr. svarende til -1,1%.

Investering

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014	5 års gns.
Investeringsformue	21.444	22.836	22.349	21.302	21.274	21.841
Investeringsafkast	-243	2.212	2.397	1.791	3.134	1.858
Investeringsafkast [%]*	-1,1	10,3	11,7	8,7	15,9	9,1
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	14,2	8,4	15,3	19,2	12,4	13,9

* Alle årlige afkast er beregnet som intern rente (IRR), 5 års gennemsnit er beregnet som et simpelt gennemsnit.

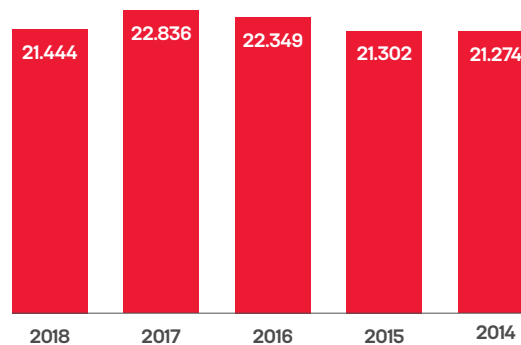
** Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af Realdanias Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. Nøgletal er statistiske estimater for det maksimale tab på investeringsformuen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

Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabet's note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinitioner.

Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2018 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 21,4 mia. kr., hvilket er ca. 1,4 mia. kr. lavere end ved indgangen til 2018. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist i denne figur.

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.



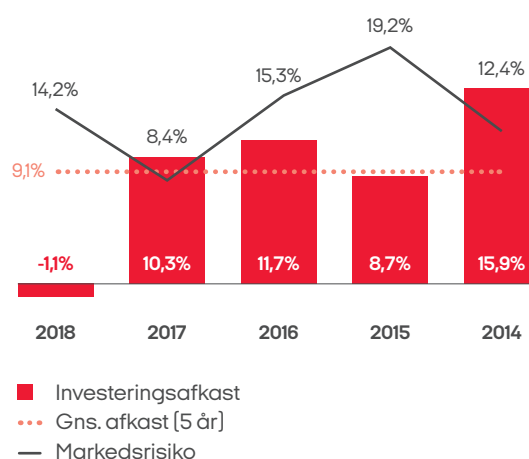
Den kommercielle investeringsformue gav i 2018 et samlet negativt afkast på 243 mio.kr. svarende til -1,1%. Afkastet blev påvirket negativt af kursfaldet på globale aktier, men positivt påvirket af værdistigninger inden for hovedaktivklassen Private Equity. Resultatet skal i al væsentlighed ses i lyset af den negative udvikling på de finansielle markeder. De første tre kvartaler i 2018 var præget af optimisme særligt på det amerikanske aktiemarked, men finansmarkederne var generelt præget af store udsving i løbet af året. I årets sidste kvartal faldt de globale aktiemarkeder markant.

Afkastet lever ikke op til det oprindeligt forventede investeringsafkast for året, men Realdanias investeringsstrategi sigter mod på lang sigt at skabe et afkast på niveau med globale aktier og samtidig yde beskyttelse af egenkapitalen. På lang sigt forventes investeringsstrategien derfor at medføre et afkastmønster, hvor investeringsformuens afkast forventes at være på niveau med eller lidt lavere end globale aktier i perioder med stigende aktiemarkeder, mens investeringsformuens afkast forventes at være højere end afkastet på globale aktier i perioder med uændrede eller faldende aktiemarkeder. Investeringsafkastet i 2018 afspejler dette mønster.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 9,1% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko anses som tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2018 var højere end ved årets start. Dette kan primært henføres til en normalisering af markedsrisikoen på de finansielle markeder, efter at markedsrisikoen i 2017 og halvejs ind i 2018 har været lav.

Investeringsafkast og markedsrisiko



Efter faldende markedsrisiko i 2016 og 2017 er den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk ultimo 2018 nu tilbage på et niveau, som omtrent svarer til gennemsnittet over de seneste fem år. Realdania har fortsat fokus på spredning af markedsrisiko på tværs af aktivklasser, markeder og sektorer for derigennem at sikre robusthed i den kommercielle investeringsformue og derved øget beskyttelse af egenkapitalen.

9,1%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 9,1%

Fordeling på hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue er placeret i syv hovedaktivklasser: Money Market, Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade, Equities, Private Equity, Alternative Investments og Real Estate. Investeringerne under hver hovedaktivklasse er fordelt på en række investeringsmandater, som reflekterer spredning af investeringsformuen geografisk, sektormæssigt og på forskellige strategier.

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.



7 hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved udgangen af 2018 fordelt på syv hovedaktivklasser:

Money Market 0,3%

Fixed Income Investment Grade 15,5%

Fixed Income Non-Investment Grade 13,8%

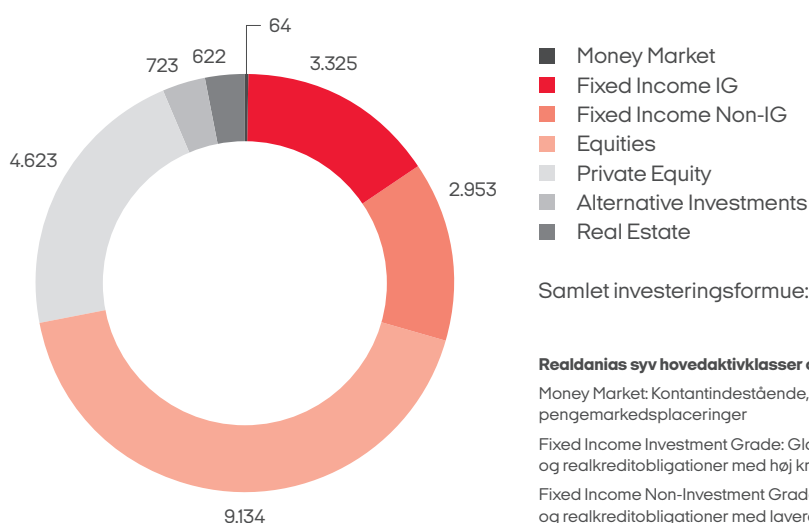
Equities 42,6%

Private Equity 21,5%

Alternative Investments 3,4%

Real Estate 2,9%

Investeringsformuen pr. den 31. december 2018, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 21.444 mio. kr.

Realdanias syv hovedaktivklasser omfatter:

Money Market: Kontantindestående, indskudsbeviser og pengemarkedsplaceringer

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

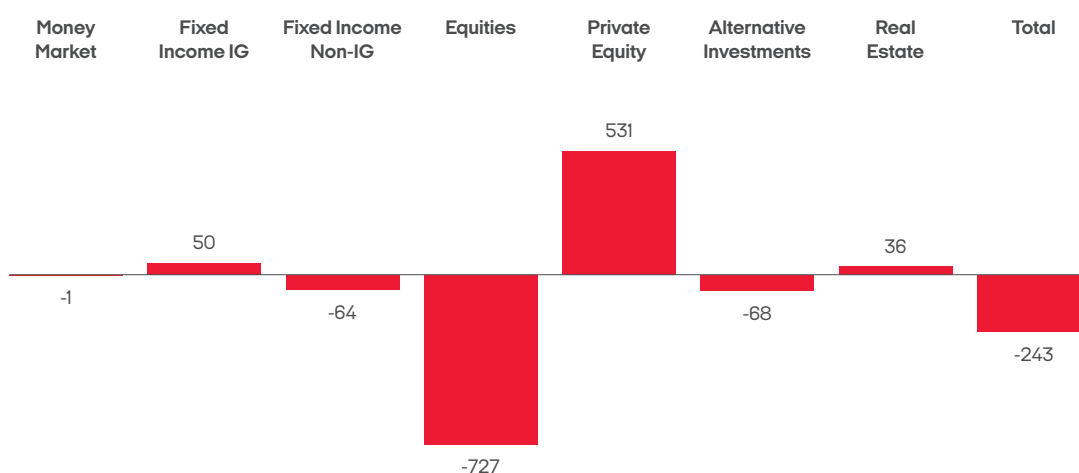
Sammensætning af afkast

Som følge af de markante kursfald på de globale aktiemarkeder endte 2018 samlet set med et negativt afkast for den kommercielle investeringsformue. Equities gav således et afkast på -727 mio. kr. i 2018, mens også Fixed Income Non-Investment Grade og Alternative Investments gav negative afkast på henholdsvis -64 mio. kr. og -68 mio. kr. Private Equity gav derimod et markant positivt afkast på 531 mio. kr., mens også Fixed Income Investment Grade og

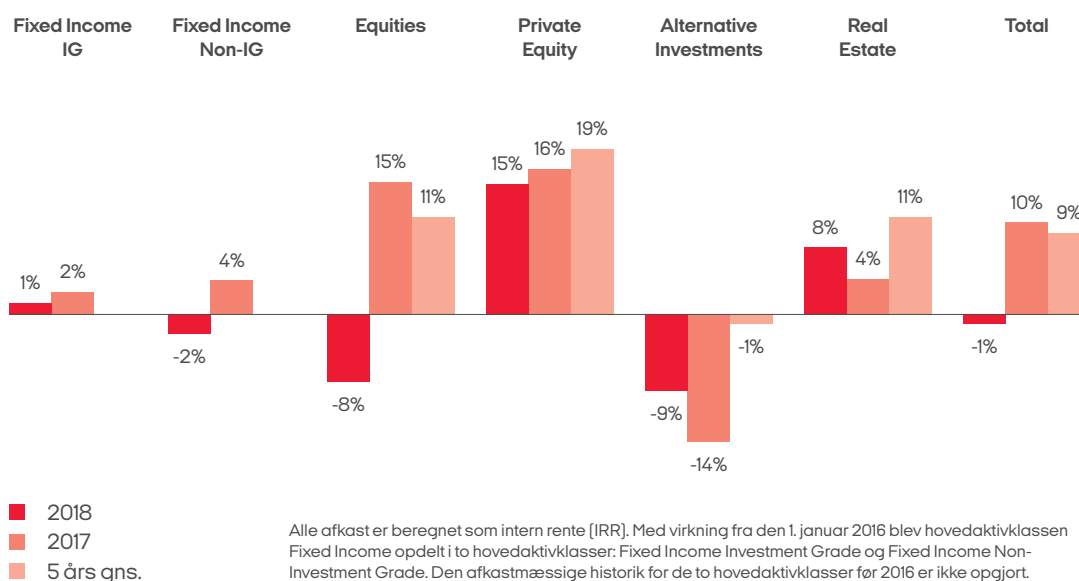
Real Estate gav positive afkast på henholdsvis 50 mio. kr. og 36 mio. kr. Sammensætningen af årets afkast fremgår af nedenstående figur.

Afkastet opgjort procentuelt i 2018, i 2017 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår af figuren nederst på siden.

Investeringsformuens afkast i 2018, mio. kr.



Investeringsformuens afkast i 2018, 2017 og 5 års gennemsnit



Alle afkast er beregnet som intern rente (IRR). Med virkning fra den 1. januar 2016 blev hovedaktivklassen Fixed Income opdelt i to hovedaktivklasser: Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade. Den afkastmæssige historik for de to hovedaktivklasser før 2016 er ikke opgjort. Der beregnes ikke procentuelt afkast for hovedaktivklassen Money Market.



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

Investeringsstrategi og risikostyring

Det er afkastet fra de kommercielle investeringsaktiviteter, der er grundlaget for 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 veldefineret og balanceret markedsrisiko, som tager afsæt i Realdanias profil som investor med en lang investeringshorisont. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2018 findes i koncernregnskabet's 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 strategien for den kommercielle investeringsformue betydeligt fokus på risikostyring og på sammenhængen mellem investeringsformuens markedsrisiko og det forventede afkast. Investeringsformuen

indeholder betydelig eksponering til udviklingen i globale aktier, idet strategien sigter mod på lang sigt at skabe et afkast på niveau med globale aktier og samtidig yde beskyttelse af egenkapitalen. Som følge heraf forventes investeringsstrategien på lang sigt at medføre et afkastmønster, hvor investeringsformuens afkast forventes at være på niveau med eller lidt lavere end globale aktier i perioder med stigende aktiemarkeder, mens investeringsformuens afkast forventes at være højere end afkastet på globale aktier i perioder med uændrede eller faldende aktiemarkeder.

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 2018 traf bestyrelsen desuden beslutning om at igangsætte en proces for udarbejdelse af investeringsstrategien for den kommende strategiperiode 2020-2023.

Politik for samfundsansvarlige investeringer

Realdania besluttede i 2016 en opdatering af politikken for samfundsansvarlige investeringer gældende fra den 1. januar 2017. Politikken er tilgængelig på realdania.dk og er uddybet under afsnittet Samfundsansvar.

Forening

Nøgletal	2018	2017	2016	2015	2014
Antal medlemmer i alt	155.809	149.914	147.215	146.165	150.068
Antal nye medlemmer (brutto)*	10.574	7.379	4.183	1.171	308

* 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 om medlemskab vedrørende ejerskab af fast ejendom. Dette tilsammen med de nuværende medlemmer udgør Antal medlemmer i alt.



155.000

Realdania har omkring 155.000 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. Ledelsesstrukturen er tostrengt og består af en bestyrelse og en direktion. Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse, mens direktionen varetager den daglige ledelse. Repræsentantskabet vælger bestyrelsen. Bestyrelsen ansætter direktionen. Intet medlem af direktionen er samtidig medlem af bestyrelsen.

Som led i styringen af virksomheden arbejder bestyrelsen løbende med relevante standarder for fondsledelse og selskabsledelse. Bestyrelsen har besluttet, at aktiviteterne i Realdania i alle væsentlige henseender drives i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse samt Anbefalinger for god Fondsledelse. Undtagelserne vedrører primært Realdanias juridiske status som forening med et medlemsdemokrati. Realdania redegør for arbejdet med Anbefalinger for god Selskabsledelse og Anbefalinger for god Fondsledelse på <https://realdania.dk/om-os/ledelse-og-organisation>.

Realdania tiltrådte i 2011 FN's 10 Global Compact-principper. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupcion. Herudover har Realdania gennem medlemskabet af European Foundation Centre (EFC) tilsluttet sig EFC's principper for god fondspraksis. Læs mere på 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 10 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 eller genvælges. Pr. den 31. december 2018 var der otte vakante pladser 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 sit bedste i realiseringen af Realdanias mission og strategier. Repræsentantskabets medlemmer har også en rolle som ambassadører for bl.a. formidling af kendskab til Realdania over for 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 2018 afholdt to formelle møder. I foråret afholdtes det ordinære møde i repræsentantskabet og i tilknytning hertil en temadrøftelse om Filantropistrategi 2018-2021. Mødet i efteråret indeholdt endvidere en behandling af et fagligt tema om bæredygtig byudvikling. Udover de formelle møder i foråret afholdtes et netværks- og fagligt inspirationsmøde for repræsentantskabet på BLOX.



10.000 nye medlemmer

Over 10.000 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2018 ind i Realdania.



Mit Realdania

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til flere end 85.000 abonnenter ca. 15 gange årligt.

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 som almindeligt medlem af én af Realdanias seks debatkomitéer udgør 15.000 kr. årligt. Honoraret som formand for en debatkomité udgør 45.000 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.

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

Valgmøder

I 2018 kunne der igen konstateres en stor interesse for valgmøderne med godt 2.000 deltagere. Medlemmerne valgte 26 repræsentantskabsmedlemmer – heraf 18 genvalg og otte nyvalg – via valg i en faglig og tre geografiske valggrupper fordelt således:

- Syv blev valgt i Valggruppen for byudvikling* efter fredsvalg
- Syv blev valgt i Valggruppen for område 1* efter valghandling
- Fire blev valgt i Valggruppen for område 5* efter valghandling
- Otte blev valgt i Valggruppen for område 9* 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 sagkyndige medlemmer, der skal besidde kundskab 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 2018 var der til bestyrelsesvalget to kandidater til de to pladser, der skulle besættes fra repræsentantskabets midte iht. vedtægternes § 21, stk. 1a). Valget resulterede i genvalg af Palle Adamsen og Pernille Rűsz Bloch for en fireårig periode. Herudover blev Per Feldthaus genvalgt for en fireårig 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 2018 afholdt otte 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 eksterne revision deltager.

Herudover har bestyrelsen nedsat en nomineringskomité, der består af bestyrelsens formandskab og bestyrelsesmedlemmerne Lars Krarup og Mette Kynne Frandsen med bestyrelsens formand som formand for komitéen. Nomineringskomitéens opgaver er forberedende opgaver for bestyrelsen, og disse forberedende opgaver er i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse. Der blev i 2018 afholdt ni nomineringskomitémøder.

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. Der blev i 2018 afholdt seks investeringskomitémøder.

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 2018. 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 byudvikling har landets kommuner som medlemmer.

Valggruppen for område 1 omfatter medlemmer fra følgende kommuner: Dragør, Frederiksberg, København og Tårnby.

Valggruppen for område 5 omfatter medlemmer fra følgende kommuner: Fredericia, Hedensted, Horsens, Kolding, Vejle.

Valggruppen for område 9 omfatter medlemmer fra følgende kommuner: Allerød, Ballerup, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Herlev, Hillerød, Hørsholm, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal.

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] Nina Kovsted Helk 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 [fratrådt pr. den 17. august 2018] oppebærer et samlet vederlag på 1,8 mio. kr. for perioden den 1. januar til den 17. august 2018, filantropidirektør [CPO] Nina Kovsted Helk [indtrådt i direktionen pr. den 1. december 2018] oppebærer et samlet årligt vederlag på 2,6 mio. kr. [0,2 mio. kr. for perioden den 1. december til den 31. december 2018], og investeringsdirektør [CIO] Peter Johansen oppebærer et samlet årligt vederlag på 2,8 mio. kr.

De individuelle honorar- og vederlagsoplysninger fremgår af koncernregnskabet note 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 155.809 medlemmer pr. den 31. december 2018 fordelt på 149.587 personlige medlemmer og 6.222 juridiske personer.

Foreningsstrategi

Realdania arbejdede med og videreudviklede i 2018 medlemsaktiviteterne i henhold til 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 førnævnte målsætninger.

I 2018 iværksattes igen en stor indsats vedrørende rekruttering af nye medlemmer til Realdania. I 2018 blev der rekrutteret 10.574 nye medlemmer. Dette svarer til 43% flere end året før, hvor Realdania fik 7.379 nye medlemmer. Tilgangen af årets nye medlemmer skyldes hovedsageligt udvikling og implementering af flere digitale synligheds- og rekrutteringskampagner.

Derudover var der fokus på at udvikle relevante muligheder og aktiviteter til medlemmerne. Der var i 2018 en særlig indsats vedrørende udvikling og afholdelse af arrangementer, der gav medlemmerne indblik i og viden om Realdanias filantropiske arbejde. Der var desuden fokus på at afholde større arrangementer, så flere medlemmer fik mulighed for at deltage i de mest efterspurgte arrangementer. Medlemmerne var bl.a. inviteret til at se projekter støttet eller opført af Realdania, herunder BLOX, ildsjæleprojekter, klimaprojekter og bevaringsværdige, historiske bygninger, ligesom medlemmerne deltog i temaarrangementer om bæredygtighed, indeklimate og seniorbofællesskaber. Herudover blev listen med rabatordninger udvidet, så medlemmerne nu har mulighed for at udforske endnu flere projekter, som er 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 77.906 ved udgangen af 2017 til 85.478 ved udgangen af 2018. 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 ca. 1.400 medlemmer med særlig interesse for det byggede miljø for at få ny viden, udveksle idéer og diskutere aktuelle temaer med kollegaer. Temaerne i 2018 var bl.a. Urbanisering og sammenhængskraft, Byernes klimatilpasning, Digitalisering i den almene boligsektor og Landmanden som vandforvalter. 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. Der blev i foråret 2018 afholdt et større fælles arrangement for alle seks grupper.

På realdania.dk under Realdania Debat rapporteres der fra debatmøderne. Her kan alle med interesse for det byggede miljø hente inspiration og ny viden.



1.400

Realdania Debat har ca. 1.400 medlemmer



Trafikken på Realdanias hjemmeside realdania.dk har været markant stigende i 2018 sammenlignet med 2017.



I 2018 udsendte Realdania – oftest i samarbejde med projektpartnere – 138 pressemeddelelser.

Formidling og presse

Realdanias formidlings- og presseaktiviteter sikrer et bredt kendskab til Realdania og styrker Realdanias aktiviteter og omdømme samt bidrager til at øge effekten af det filantropiske arbejde. Realdania arbejder med en række forskellige kommunikationsaktiviteter og kommunikationskanaler. Kommunikationen er tilrettelagt ud fra et ønske om at arbejde fokuseret og langsigtet med at dele viden og erfaringer samt informere omverdenen om Realdanias aktiviteter.

I 2018 blev der, som oftest i samarbejde med projektpartnere, udsendt 138 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 var Realdanias medieomtale positiv, og hovedvægten lå på omtaler i forbindelse med de filantropiske aktiviteter. I alt var der i 2018 flere end 7.500 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 blev i 2018 igangsat og gennemført en række formidlingsaktiviteter, der samlet set alle bidrog til at øge effekten af det filantropiske arbejde og styrke Realdanias brand og rolle som dagsordensættende filantropisk aktør i det danske samfund.

Realdania videreudviklede i 2018 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform. Trafikken på realdania.dk var markant stigende i 2018 sammenlignet med 2017. Tilsvarende var 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	2018	2017	2016	2015	2014
E-nyhedsbrevmodtagere	85.478	77.906	71.522	18.428	16.490
Facebook-følgere*	8.942	6.796	3.751	0	0
LinkedIn-følgere**	12.216	9.499	7.290	5.165	2.940
Twitter-følgere***	4.228	3.756	3.102	2.216	1.035
Instagram-følgere****	4.646	2.957	1.988	620	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.	2018	2017	2016	2015	2014	5 års gns.
Bevillinger						
Uddelinger	507	948	751	761	818	757
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	26	37	55	0	20	28
Uddelinger	533	985	806	761	838	785
Investeringsselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	19	27	52	34	29	32
Bevillinger	552	1.012	858	795	867	817
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	23.400	23.722	24.805	21.523	20.657	22.821
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.157	11.332	10.789	11.009	11.048	11.067
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,10	2,09	2,30	1,96	1,87	2,06
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]	2,5	4,5	4,0	3,9	4,5	3,9

Definitionerne af nøgletallene, herunder de anvendte begreber, er beskrevet i koncernregnskabs note 1, Anvendt regnskabspraksis, i afsnittet Nøgletalsdefinitioner.

De filantropiske aktiviteter

Realdanias filantropiaktiviteter i 2018 var forankret i Filantropistrategi 2018-2021, som vil styrke fokus på indsatser, hvor det byggede miljø kan bidrage til at forbedre livskvaliteten for danskerne.

Realdanias filantropiske indsats i 2018 var samlet set problemdrevet og dagsordensættende og fokuseret gennem seks filantropiske mål. Dette var udmøntet i filantropiske projekter, kampagner m.v. Nogle projekter blev bevilget støtte på baggrund af en vurdering af de indkomne ansøgninger, mens andre tog afsæt i interne proaktive initiativer, hvor Realdanias tilgang til ny viden, rådgivningsmæssig support og forpligtende partnerskaber gik hånd i hånd med den økonomiske støtte med henblik på at skabe større værdi og langsigtet forandring. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter for eksempel forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder.

Realdanias filantropiske aktiviteter opdeles i filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. I 2018 blev der uddelt 533 mio. kr. fordelt på filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Projekter, der modtager bevillinger, skal understøtte mindst ét af de seks filantropiske mål, hvilket også gjorde sig gældende for alle bevilgede projekter og ejendomsinvesteringer i 2018.

Filantropiske uddelinger

De filantropiske uddelinger omfatter både økonomisk støtte til små, lokale og ildsjælebårne projekter og 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 ejendomsinvesteringer

Filantropiske ejendomsinvesteringer omfatter erhvervelse og opførelse af fast ejendom med henblik på at sikre bygningsarven og/eller udvikle byggeriet. De filantropiske ejendomsinvesteringer, som har et filantropisk formål, omtales internationalt som programrelaterede investeringer (PRI). Ejendommene drives efter erhvervelse/opførelse på kommercielle vilkår. Filantropiske ejendomsinvesteringer opdeles i et uddelingselement og et investeringsselement. Uddelingselementet udgiftsføres i resultatopgørelsen. Den resterende del, investeringsselementet, aktiveres i balancen i takt med udbetalingerne. I 2018 var de filantropiske ejendomsinvesteringer på i alt 45 mio. kr.

Filantropiske ejendomsinvesteringer anvendes frem for filantropiske uddelinger i de tilfælde, hvor det skønnes 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 er et bidrag til realiseringen af et større byudviklingsprojekt.

Status på den filantropiske indsats

Det er målsætningen med Realdanias Filantropistrategi 2018-2021 sammen med andre aktører at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er dagsordensættende og viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer inden for det byggede miljø.

Filantropistrategien er i perioden organiseret i seks filantropiske mål som illustreret på næste side.

Realdanias Filantropistrategi 2018-2021 blev vedtaget af bestyrelsen i december 2017, og implementeringen blev påbegyndt i januar 2018.

Realdania har igen i 2018 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 forandringsagent omfatter ikke kun penge, men også viden, netværk og andre ressourcer, der har en spredende effekt.

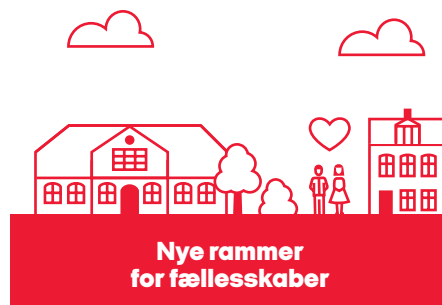
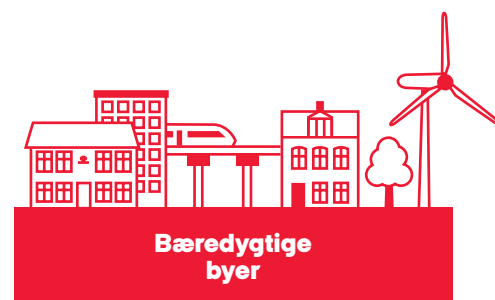
Projekterne nævnt på de følgende sider er en lille eksempelsamling af de mange igangværende projekter hos Realdania. Yderligere information om disse og andre projekter findes bl.a. på realdania.dk og på Realdanias app Realdania projekter.

552 mio. kr.

I 2018 var de samlede filantropiske bevillinger på 552 mio. kr.

6

filantropiske mål





Filantropisk mål: Fremme stedbundne potentialer over hele landet

Vi vil bidrage til, at det skal være attraktivt at bo i, arbejde i og besøge områderne uden for de største byer. Derfor arbejder vi for at tilpasse, styrke og forny de områder, der er udfordret af samfundsudviklingen, med udgangspunkt i de lokale stedbundne potentialer.

Vestkysten viser vejen (2018-2022)

Formålet med indsatsen Vestkysten viser vejen er at igangsætte en større sammenhængende satsning på Danmarks vestkyst, der potentielt kan bidrage til et markant løft af kvaliteten af de fysiske rammer og styrke turismeudviklingen og dermed gøre det mere attraktivt at besøge samt arbejde og bo ved Vestkysten. Konkret støtter Realdania en række strategisk-fysiske planer og foranalyser samt en række konkrete fysiske projekter, der vedrører

en styrkelse af kystbyernes bykerner, udvikling af ikke-kommercielle attraktioner og en styrket wayfinding.

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, hvori Nordea-fonden også er bidragsyder.

Landsbyklynger (2016-2019)

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 og service- og fritidstilbud, idet de enkelte landsbyer ikke har kritisk masse. Et af svarene på udfordringen er landsbyklynger, hvor flere små byer samarbejder om at bevare disse funktioner. Realdania har iværksat kampagnen sammen med DGI og Lokale og Anlægsfonden. Siden 2016 er 29 strategier støttet til nye klyngedannelser, og i 2019 kan der som opfølgning søges støtte til anlægsprojekter – f.eks. i form af nye mødesteder.



Filantropisk mål: Fremme bæredygtige byer

Vi vil medvirke til udviklingen af mere bæredygtige byer, så de bliver en attraktiv ramme for menneskers liv og trivsel.

Byer og havvand (2018-2022)

Realdania arbejder for at udvikle nye svar på, hvordan byerne skal møde vandet i en fremtid med stigende havvand og flere og voldsommere stormfloder. Indsatsen forløber i fire spor over de næste fem år og skal bidrage med ny viden og forskning, netværk, et landsdækkende debatprojekt, udviklingen af op til 20 samarbejdsprojekter med kommuner samt realiseringen af et mindre antal nytænkende bud på løsninger, der kan fremme bæredygtige byer.

Kampagnen By i balance

– Udsatte boligområder (2016-2020)

Gennem ambitiøse partnerskaber søsatte Realdania sammen med boligorganisationer og kommuner i 2016 langsigtede indsatser i udvalgte udsatte boligområder. Til og med 2020 vil parterne udvikle strategier og konkrete projekter for at udvikle bæredygtige bydele i en række udsatte områder. Indsatsen skal gennem helhedstænkning og et bymæssigt strategisk blik skabe levende bykvarterer, der tilbyder sunde, trygge og stimulerende rammer for beboere og besøgende. Helt aktuelt støtter Realdania endvidere det generelle nationale arbejde med de 15 såkaldte hårde ghettoområder.

Fra gade til by (2010-2020)

Siden 2010 har Realdania i partnerskab med Odense Kommune bidraget til omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense – fra gade til bæredygtig bydel. Gaden bliver et levende bykvarter, som samler byen med tæt bebyggelse og aktive byrum med plads til boliger, kontorer, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og et stort p-anlæg.



Filantropisk mål: Fremme nye rammer for fællesskaber

Vi vil styrke de fysiske rammer for fælles mødesteder, der fremmer sociale relationer og inkluderende og ligeværdige fællesskaber.

Fra væresteder til håbssteder (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 "håbssteder". 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 tre nye

væresteder skal virke som inspiration for udviklingen og videreudviklingen af væresteder over hele landet.

Kampagnen Underværker (2016-2022)

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 2018 havde 95 projekter over hele landet fået støtte fra denne og tidligere Underværker-kampagner.

Livsrum – Kræftens Bekæmpelse, nye rådgivningscentre (2010-2019)

Kampagne med fokus på at opføre syv nye rådgivningscentre for kræfttramte og deres pårørende. Centrene realiseres med afsæt i modelprogrammet Kræftrådgivninger i det 21. århundrede, som er udviklet i et samarbejde mellem Realdania og Kræftens Bekæmpelse. Kampagnen gennemføres i et partnerskab med Kræftens Bekæmpelse. De første seks rådgivningscentre er taget i brug, og det sidste og syvende projekt indvies i 2019 i Herlev.



Filantropisk mål: Fremme bedre boligmiljøer

Vi vil fremme bedre boliger og boligmiljøer gennem udvikling af eksisterende og nye boformer, bedre fysiske rammer og formidling af viden om boligforhold.

Bo trygt! (2018-2022)

Bo trygt! er en kampagne skabt af TrygFonden og Realdania i samarbejde med Bolius og Det Kriminalpræventive Råd. Indbrud i eget hjem er noget af det, der påvirker danskernes tryghed allermest i negativ retning, hvilket går ud over den enkeltes livskvalitet. Kampagnen har fokus på, hvad man kan gøre for at forebygge indbrud i sit hjem – f.eks. sammen med sine naboer.

Kampagnens formål er at skabe en forandring i den måde, hvorpå vi indretter vores boligkvarterer, bygger nye huse og sikrer vores eksisterende huse, så vi kan sænke indbrudstallet og øge danskernes tryghed i relation til indbrud.

Rum og fællesskaber for ældre (2016-2024)

Realdania udvikler 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 omkring syv byggerier med både pensionselskaber og almene boligorganisationer og er via datterselskabet Realdania By & Byg bl.a. i gang med at opføre et eksempelbyggeri i Ringkøbing.



Filantropisk mål: Fremme en levende bygningskultur

Vi vil bidrage til en levende bygningskultur gennem gode eksempler inden for arkitektur, bevaring og udvikling af bygningsarven og engagerende formidling af viden om bygningskulturen.

Ballonhangaren på Amager (2017-2020)

I 2017 købte Realdania Ballonhangaren med henblik på at bevare den for eftertiden. Den sjældne bygning, der formentlig kun findes få af tilbage i Europa, er opført i 1917 af Hærens Ballonvæsen. I 1961 blev Ballonhangaren indrettet som ridehal af Politiet, og i dag drives rideskolen Ridevenner på ejendommen. Selve hangaren er dog lukket af på grund af nedstyrtningsfare. Den forestående restaurering og genopretning omfatter selve ballonhangaren og de omkringliggende bygninger, der fungerer som bl.a. hestestald, ridehal og halmager. Københavns Kommune har afsat driftsmidler til en lejekontrakt på Ballonhangaren, der er uopsigelig mange år frem, så Ballonhangaren fortsat kan anvendes som rideskole.

Artcenter Spritten i Aalborg (2017-2021)

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 den 30 meter høje skulptur Cloud City af kunstneren Tomás Saracenos. Artcenter Spritten 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.

Holmegaard Værk (2016-2019)

Holmegaard Værk tager udgangspunkt i det gamle Holmegaard Glasværk, som er Danmarks eneste bevarede glasværk med arkitektonisk og bevaringsværdig værdi. I det historiske miljø skal forskning, formidling, kunst og historie samarbejde med erhvervsliv og lokalsamfund. Projektet forventes at skabe en positiv udvikling for hele området bl.a. gennem erhvervsudvikling og turisme. Bag projektet står Næstved Kommune og Museum Sydøstdanmark.

Den ny Maltfabrik i Ebeltoft (2015-2019)

Maltfabrikken i Ebeltoft 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 m.m. Samtidig er det planen, at Maltfabrikken skal være med til at binde midtbyens gamle købstadsmiljø bedre sammen med havnefronten, og målet er at åbne Den ny Maltfabrik i 2019.



Filantropisk mål: Fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri

Vi vil udvikle, demonstrere og formidle innovative løsninger i byggeriet med det formål at skabe en mere effektiv og værdiskabende byggesektor og mere miljørigtige og sunde bygninger som rammen om vores hverdag.

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. betyder en stigende urbanisering øget byggeri, behovet for bæredygtige løsninger kræver innovation, og byggeriet er sammenlignet med andre industrier mindre forsknings- og vidensbåret. Kampagnen dækker over fem spor, der kort fortalt drejer sig om:

- Forskning ind i virksomhederne
- Circular Construction Challenge
- Urban Tech Accelerator Programme
- Innovation til marked
- Match-making mellem virksomheder

Skolernes indeklima (2016-2020)

Indeklimatet påvirker vores helbred, og dårligt indeklima kan føre til en lang række sygdomme. Børn er særligt sårbare over for dårligt indeklima, fordi deres lunger ikke er færdigudviklede. 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 for CO₂, og at klasselokalerne i 47% af brugstiden i gennemsnit har CO₂-niveauer højere, end myndighederne anbefaler. Indeklimakampagnen for skolerne har fem spor:

- Dataindsamling og analyser af indeklima
- Strategiske indeklimaplaner
- Innovation og produktudvikling af nye indeklimaløsninger
- Øge viden hos lærere og elever om, hvad de selv kan gøre for et bedre indeklima
- Netværk og videndeling

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 har til huse i BLOX, som Realdania også står bag. Bygningen er placeret på Bryghusgrunden i København. Hub'en er etableret i et partnerskab bestående af Erhvervs- og Vækstministeriet, Københavns Kommune og Realdania. Ved udgangen af 2018 har 86 virksomheder lejet sig ind i BLOXHUB. Der er udlejet omkring 20 kontorer, 122 faste pladser samt 14 flekspladser i BLOXHUB. Dette svarer til, at der er udlejet omkring 475 pladser i BLOXHUB ud af i alt ca. 640 pladser. Omkring 566 personer vurderes at have deres daglige gang i BLOXHUB.

Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2018 deltog Realdania i alt i 726 igangværende projekter med samlede bevillinger på 11.157 mio. kr. og en samlet projektøkonomi på i alt 23.400 mio. kr.

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Uddelinger	428	6.261	16.822
Filantropiske ejendomsinvesteringer	22	4.896	6.578
Projekter	450	11.157	23.400
Delprojekter*	276	-	-
Igangværende projekter i alt	726	11.157	23.400

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

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2018 bevilget 552 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. Tilgangen af nye projekter og bevillinger er fordelt på følgende filantropiske projektyper:

Projekter og bevillinger	Antal nye projekter	Ny- og merbevillinger, mio. kr.	Samlet projektsum, mio. kr.
Uddelinger	148	563	1.269
Tilbageførte uddelinger fra tidligere år	-	-30	-
Uddelinger netto*	148	533	1.269
Filantropisk investeringselement	3	19	44
Projekter i alt	151	552	1.313
Delprojekter**	57	-	-
I alt tilgang	208	552	1.313

* Uddelinger netto består af årets reelle uddelinger fratrukket uudnyttede restbeløb fra tidligere års bevillinger.

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

For yderligere oplysninger om de enkelte projekter, der er vedtaget i 2018, henvises til realdania.dk.



203 projekter

I 2018 har Realdania i alt afsluttet 203 projekter.

Udvikling i bevillinger

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

Samlede bevillinger, mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Uddelinger	507	948	751	761	818	768	754	669	792	438
Filantropiske ejendomsinvesteringer:										
Uddelingselement	26	37	55	0	20	66	328	51	111	7
Investeringsselement	19	27	52	34	29	15	22	357	63	-2
Bevillinger	552	1.012	858	795	867	849	1.104	1.077	966	443



726 projekter

Pr. den 31/12-2018 havde Realdania 726 igangværende projekter.

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 2018 er der afsluttet 96 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 107 delprojekter som del af en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2018 afsluttet 203 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 filantropi-strategi og formidler formålet med det filantropiske virke gennem realdania.dk og øvrige formidlings-aktiviteter. 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 uopfordrede, almindelige ansøgninger er der i 2018 modtaget 415 mod 423 i 2017. Dette antal ligger under gennemsnittet for de seneste fem år, men skyldes formodentlig en markant stigning i antallet af kampagneansøgninger.

Af ansøgninger under kampagner er der i 2018 modtaget 273 mod 219 året før. Dette antal er det højeste inden for de seneste fem år. Kampagnerne opfylder tydelige bevillingskriterier og rammer præcist ned i den filantropiske strategi samt de seks filantropiske mål, hvilket formodentlig er årsag til stigningen under kampagneansøgninger.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. skønnes at have været ca. 500 i 2018. 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 2018, er 354 færdigbehandlet. Disse fordeles på 118 bevillinger, 216 afslag og 20 ansøgninger, der er trukket tilbage af ansøger eller henlagt efter aftale med ansøger. Dette giver en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 33,3. Bevillingsprocenten i gennemsnit over de seneste fem år er 27,9.

Antal modtagne ansøgninger	2018	2017	2016	2015	2014
Uopfordrede, almindelige ansøgninger	415	423	399	465	483
Kampagneansøgninger	273	219	167	217	85

Risici

Realdania er eksponeret for finansielle risici, risici som følge af fejl og svig [operationelle risici], omdømmemæssige risici og i mindre grad 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 gennembearbejdet 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 hovedaktivklasserne, 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 kvalificerede 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 ekstern 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 bemanningen 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.

Der foretages løbende sikkerhedstest af anerkendte IT-sikkerhedsfirmaer og løbende tilpasning i overensstemmelse med modtagne anbefalinger. Mål og retningslinjer for IT-anvendelsen er fastlagt ud fra veldefinerede styrende principper og retningslinjer. Behovet for forretningsmæssig sikkerhed kræver beskyttelse mod både uheld og bevidste forsøg på at opnå uretmæssig adgang til systemer og data. Sikkerhed opnås ved fysisk sikkerhed, dublering af enheder, kontrolsystemer og anvendelse af autorisationsprocedurer i henhold til foreningens IT-sikkerhedspolitik, retningslinjer og underliggende procedurer. Endvidere har Realdania fortsat haft fuldt fokus på overholdelse af GDPR-lovgivningen, hvor en skærpelse trådte i kraft i maj 2018.

Omdømmemæssige risici

De væsentligste omdømmemæssige risici er knyttet til manglende legitimitet i forbindelse med filantropiske projekter og kommercielle investeringsaktiviteter. Disse risici reduceres via gennearbejdede 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 den FN-understøttede organisation Principles for Responsible Investments (PRI), at kapitalforvalterne 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 Realdanias samarbejde med aktører, der har eller kan have medvirket til aktiviteter, som ikke er i overensstemmelse med godt samfundsansvar. I Realdania er vi opmærksomme på vores samarbejdspartneres adfærd og noterer os medieomtale og andre indikationer på adfærd, som potentielt ikke er i overensstemmelse med

godt samfundsansvar. Disse samarbejdspartnere holdes under skærpet opsyn, og direktionen vurderer løbende, hvordan Realdania skal forholde sig til det fremtidige samarbejde med de enkelte samarbejdspartnere.

En tredje 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 stilles 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 betryggende 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 risikostyrings-systemer, herunder en vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen med henblik på at sikre, at regnskabsaflæggelsen sker med høj kvalitet. Ledelsen har særligt fokus på de regnskabsposter, hvor skøn og vurderinger kan have væsentlig indflydelse på værdien af aktiver og forpligtelser. Disse regnskabsposter er nærmere beskrevet i Anvendt regnskabspraksis.

De væsentligste elementer i regnskabsaflæggelsesprocessen er, udover at sikre passende

kvalifikationer i bemandingen af økonomifunktionen, at procedurerne for regnskabsaflæggelsen er betryggende og hensigtsmæssige, herunder ved 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. Anbefalinger 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 eksterne revision deltager.

Samfundsansvar

18,7 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske bevillinger bidraget til samfundet med mere end 18,7 mia. kr. I samme periode har vi betalt godt 4,4 mia. kr. i selskabsskat.

Realdanias ambition er at anvende foreningens samlede ressourcer til at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø, og foreningen har som samfundsaktør inden for det byggede miljø en væsentlig mulighed for at bidrage til udvikling af løsninger på flere af de store udfordringer i samfundet. Realdania lægger derfor vægt på at videreudvikle sin rolle som aktiv partner i samfundet og sætter derigennem sammen med andre en dagsorden, der forholder sig til de samfundsudfordringer, som knytter sig til det byggede miljø.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 18,7 mia. kr., og dertil kommer de direkte og indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,4 mia. kr.

Realdania bidrager kontinuerligt, seriøst og ambitiøst med at udvise samfundsansvar i takt med samfundsudviklingen ved at gøre en indsats for at integrere økonomiske, sociale, miljømæssige og kulturelle hensyn i vores virke samt understøtte menneskerettigheder og modvirke korruption. Målet om at bidrage til en bæredygtig udvikling er fastlagt og indarbejdet i Realdanias overordnede strategiske grundlag, og det udtrykkes bl.a. gennem Realdanias mål om at være der for nuværende og fremtidige generationer og at fremme en bæredygtig udvikling. Vi er optagede af, at vores aktiviteter og indsatser er baseret på data og analyser og af at opnå de forventede og ønskede effekter.

Realdanias arbejde med samfundsansvar er inspireret af FN's 17 globale bæredygtighedsmål for stater vedtaget i 2015. FN's medlemsstater har forpligtet sig til at støtte op om arbejdet med målene, der frem mod 2030 skal sætte kursen for en mere bæredygtig udvikling.

Især seks af FN's bæredygtighedsmål er relevante for Realdanias filantropist strategi



Mange af de udfordringer, som vores filantropi-strategi tager udgangspunkt i, deler Danmark med lande verden over, og vi påvirkes direkte af andre landes udfordringer, særligt klimaudfordringerne. Det er derfor vigtigt for vores livskvalitet, at den danske indsats bidrager til den globale indsats, der udtrykkes gennem FN's 17 verdensmål. Vi har efter en grundig proces udvalgt seks af FN's 17 verdensmål, der er direkte relevante for vores arbejde med det byggede miljø og indskrevet dem i vores filantropistrategi. Der er tale om fem faglige mål og et metodisk mål. Det metodiske mål [mål nr. 17] understøtter en helt central del af vores filantropiske arbejdsform, idet vores udgangspunkt er, at partnerskaber med de rigtige aktører giver de bedste, mest forankrede og mest effektfulde løsninger. De faglige mål [mål nr. 3, 7, 11, 12 og 13] er emner, der relateret til dansk kontekst er rammeskabende for filantropi-strategiens fokusområder. I figuren er de seks mål, vi arbejder med, markeret.

Et eksempel på en filantropisk indsats, der fremmer flere af FN's bæredygtighedsmål, herunder mål 11, 13 og 17, er det globale bynetværk C40, som Realdania har støttet siden 2014. C40 udgør i dag en betydelig international aktør på området. C40 arbejder data-understøttet og målrettet for at skabe bæredygtige byer, nedbringe byernes CO₂-udledning og repræsenterer et samarbejde mellem mere end 90 af verdens største og mest innovative byer, der ønsker en bæredygtig udvikling. Indsatsen målrettes, så den også kommer danske byer og kommuner til gode.

I 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 antikorrruption. Global Compact giver derved virksomheder og civilsamfundsorganisationer en ramme, inden for hvilken de i lighed med staterne kan involvere sig og bidrage til realiseringen af FN's målsætninger. Realdania tiltrådte FN's 10 Global Compact-principper i 2011 som Civil Society Organization i kategorien fonde.

Realdania tog endvidere sammen med Bygherreforeningen i 2016 initiativ til et charter for bygge-riets samfundsansvar, der er baseret på Global Compact-principperne. Chartret bidrager til bedre arbejdsforhold, bæredygtighed, samarbejde og interessedialog i den ca. 200 mia. kr. store ejendoms-, bygge- og anlægsbranche i Danmark. Realdania tilsluttede sig i 2016 chartret og er fortsat aktiv part i initiativet. For eksempel arbejder Realdania By & Byg for at nedbringe antallet af arbejdsulykker og styrke arbejdsvilkårene generelt for byggeriets ansatte.

Realdania har gennem de seneste år yderligere styrket foreningens arbejde med samfundsansvar ved at vedtage en handlingsplan for samfundsansvar, der indeholder en række konkrete initiativer tæt på Realdanias kerneaktiviteter, dvs. i sammenhænge, hvor Realdania bidrager med filantropiske aktiviteter, er bygherre, driftsherre eller investor samt i det daglige arbejde. Handlingsplanen tager udgangspunkt i fire temaer, som Realdania har valgt at lægge særlig vægt på.

Realdanias ledelse følger udviklingen i arbejdet med samfundsansvar tæt, hvilket sikres via løbende opfølgning på iværksatte initiativer, der udspringer af handlingsplanen, samt via jævnlig rapportering om status på fremdrift.

Henset til de skærpede lovgivningsmæssige dokumentationskrav vedrørende rapportering om virksomheders arbejde med samfundsansvar følger her en yderligere uddybning af Realdanias arbejde på dette område i 2018.



Realdania tiltrådte FN's 10 Global Compact-principper i 2011.

Realdanias arbejde med samfundsansvar tager udgangspunkt i fire temaer



Klima- og miljøpåvirkninger

Handling

Realdania er bevidst om det aftryk, foreningen efterlader, og vi tager ansvar for en bæredygtig og skånsom udnyttelse af ressourcerne.

Mål

Realdanias målsætning er at reducere den klima- og miljømæssige belastning fra aktiviteter og projekter og øge bevidstheden om ressourceforbrug i byggebranchen.



Socialt ansvar

Handling

Realdania agerer samfundsmæssigt ansvarligt ved at tage hensyn til bl.a. udsatte grupper, arbejdsforhold og sociale vilkår i øvrigt.

Mål

Realdanias målsætning er at styrke de sociale dimensioner af aktiviteterne og arbejde for mangfoldighed og inklusion i samfundet.



Antikorrupsion og transparens

Handling

Realdania sikrer, at foreningens filantropiske og øvrige aktiviteter opererer inden for gældende regler og normer.

Mål

Realdanias målsætning er at øge transparensen i aktiviteterne og styrke indsatsen over for korrupsion og bestikkelse.



Menneskerettigheder og arbejdsvilkår

Handling

Realdania støtter og respekterer beskyttelsen af internationalt erklærede menneskerettigheder og fundamentale arbejdstagerrettigheder.

Mål

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.

Når vi arbejder filantropisk

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar når vi arbejder filantropisk

Når Realdania arbejder filantropisk, er vi en ansvarlig og inkluderende samarbejdspartner, som har fokus på at øge Realdanias samfundsbidrag inden for de givne økonomiske rammer ved at opnå stadigt bedre resultater og sikre en maksimal effekt af vores virke. Realdania ønsker at efterlade et markant, positivt samfundsmæssigt aftryk med de midler, der afsættes til det filantropiske virke. Realdanias indsats i forhold til samfundsudfordringer i det byggede miljø skal bidrage til den globale indsats, der udtrykkes gennem en række af FN's verdensmål.

De væsentligste risici ved det filantropiske arbejde vurderes at bestå i, at der i de projekter, som Realdania er med til at løfte, ikke er strategisk fokus på at fremme udviklingen af socialt, miljø- og klimamæssigt bæredygtige løsninger og arbejdet med samfundsansvar generelt. Derved ville Realdania risikere at have en negativ påvirkning på miljø-, klimamæssige og sociale forhold, herunder f.eks. byggeriets belastning af miljø og klima samt forhold for udsatte grupper i samfundet. Ved som aktiv partner at gå ind i en række projekter med bæredygtighedsaspekter sikrer Realdania, at vi med vores viden, erfaring og virke som filantropisk aktør er med til at løfte opgaver og finde løsninger på udfordringer i samfundet, som ikke løses af den offentlige og private sektor.

Handling

I 2018 har vi fortsat indsatsen med at fremme udvikling af klima- og miljømæssig bæredygtighed i det byggede miljø ved at prioritere projekter med fokus på energi-, miljø- og klimamæssig bæredygtighed og så vidt muligt måle effekten heraf. Indsatsen underbygges strategisk af Filantropi-strategi 2018-2021, som fokuserer på seks filantropiske mål, herunder et mål om at fremme et sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri og et andet om at fremme bæredygtige byer.

I 2018 har vi fortsat prioriteret projekter med fokus på socialt ansvar, og så vidt muligt måles effekten heraf. Indsatsen underbygges strategisk af Filantropi-strategi 2018-2021, som bl.a. indeholder målsætninger om at fremme nye rammer for fællesskaber samt at fremme bedre boligmiljøer. Disse mål støtter socialt ansvar og indgår i prioritering af nye projekter.

Effekt

Konkret har ca. 30% af de bevilgede projekter i 2018 et specifikt bæredygtighedsformål, herunder formål relateret til miljø og klima.



I 2018 har ca. 20% af de støttede projekter fokus på socialt ansvar målt som bevilgede projekter under målet om at fremme bedre boligmiljøer og nye rammer for fællesskaber.



Når vi er ejer, drifts- og bygherre

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar når vi er ejer, drifts- og bygherre

Realdania By & Byg skal i rollen som ejer, drifts- og bygherre også selv som minimum leve op til de krav, vi stiller til samfundet omkring os og til vores samarbejdspartnere. Der lægges derfor også betydelig vægt på arbejdet med samfundsansvar i Realdania By & Bygs arbejde med at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet.

De væsentligste risici ved ikke at lægge betydelig vægt på arbejdet med bæredygtige løsninger i Realdania By & Bygs arbejde er, at ejendomme og ejendomsrelaterede projekter kan udgøre en unødigt høj belastning af miljø og indeklimate. De væsentligste risici ved ikke at have en aktiv tilgang til udvikling af arbejdsvilkår er bl.a. muligheden for, at arbejdsvilkår og arbejdsmiljø ikke lever op til vores generelle krav om høj standard og sikkerhed på vores byggepladser.

Ved at være en aktiv partner for byggeriet i Danmark kan Realdania By & Byg – med ressourcer i form af viden og erfaring – være med til at drive udviklingen i det byggede miljø inden for henholdsvis klima- og miljøpåvirkning samt menneskerettigheder og arbejdsvilkår.

Handling

Realdania By & Byg har iværksat udviklingen af et værktøj til gennemgang af ejendomme eller projekter, der igangsættes med Realdania By & Byg som byggherre. Værktøjet skal kunne vurdere konkrete bygge- eller restaureringsprojekters energi- og miljømæssige tilstand eller det enkelte projekts potentiale for at reducere energiforbruget eller mindske belastningen af miljøet. Relevante resultater fra gennemgangen vil, hvor det giver mening, blive indarbejdet i projektets kontrakter, program og designforslag.

Effekt

Udviklingen af værktøj til gennemgang af ejendomme og projekter med Realdania By & Byg som byggherre er fortsat under udvikling. Projekter vedrørende indeklimate bruges til indsamling af viden om værktøjer og metoder.



Realdania By & Byg vil bringe antallet af arbejdsulykker ned under det nationale gennemsnit med mindst 20% på Realdania By & Bygs byggeprojekter. Herudover er Realdania By & Byg medlem af Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar og lever derfor op til deres charter.

Der var ifølge Arbejdstilsynets statistik ca. 240 ulykker på 10.000 beskæftigede i 2016. Realdania By & Byg indgik i 2017 en aftale med rådgivningsfirmaet MOE, som har udarbejdet et forslag til en brugbar målestok for, hvordan vi måler antallet af arbejdsulykker.

Målsætningen er delvist implementeret i 2018. Værktøjet er afprøvet på et større byggeri med succes. Værktøjet vil blive videreudviklet til fremadrettede større projekter.



Når vi er investor

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar når vi er investor

Når Realdania er investor, er det rammesættende for arbejdet, at afkastet fra Realdanias kommercielle investeringsaktiviteter skaber grundlaget for de filantropiske aktiviteter, vores forenings- og medlemsaktiviteter og for den daglige drift af Realdania. Når Realdania investerer, sigter vi mod en balance mellem at skabe størst muligt langsigtet afkast og samtidig udvise en samfundsansvarlig adfærd. Det gælder for de investeringer, vi selv står for, og for de investeringer, som bliver foretaget af de eksterne kapitalforvaltere, vi samarbejder med. På investeringsområdet inddrager Realdania miljømæssig, social og governancerelateret ansvarlighed i investeringsfilosofi og -processer, herunder menneskeretlige forhold.

Dette udtrykkes bl.a. i Realdanias politik for samfundsansvarlige investeringer, der udstikker rammerne for de kommercielle investeringsaktiviteter i forhold til samfundsansvar, og ved at Realdania stiller krav til eksterne kapitalforvaltere om, at de skal have underskrevet Principles for Responsible Investments (PRI) eller have implementeret lignende principper.

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".

Den væsentligste risiko ved ikke at have en aktiv politik om, at eksterne kapitalforvaltere skal følge PRI – og ved ikke at foretage systematisk, jævnlig screening af de kommercielle investeringer med henblik på at identificere eventuelle uoverensstemmelser med Realdanias politik for samfundsansvarlige investeringer – er, at Realdanias investeringer ikke efterlever principperne i PRI og i UN Global Compact, herunder menneskeretligheder, arbejdsforhold, miljø og antikorrupcion.

Handling

Realdania foretager systematisk, jævnlig screening af de kommercielle investeringer med henblik på at identificere eventuelle uoverensstemmelser med Realdanias politik for samfundsansvarlige investeringer, herunder menneskeretligheder, miljø og governance. Screeningen udføres af en ekstern konsulent og omfatter alle børsnoterede aktier og obligationer.

Realdania tydeliggør principper for ansvarlige investeringer i alle kommercielle investeringer over for øvrige interessenter og samarbejdspartnere.

Effekt

Der blev foretaget to screeninger af ca. 80% af Realdanias kommercielle investeringsformue i 2018. Screeningerne afdækker risici relateret til menneskeretligheder, miljø og governance. Screeningerne omfatter de tre hovedaktivklasser Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade og Equities.



Realdanias politik for samfundsansvarlige investeringer er blevet tydeliggjort over for alle interessenter og samarbejdspartnere. Dette sker ved, at politikken indgår som en del af de faste kvartalsvise drøftelser med de eksterne kapitalforvaltere. Desuden er rammerne for samfundsansvarlige investeringer nu tilgængelige på Realdanias hjemmeside.



I vores egen dagligdag

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar i vores egen dagligdag

I vores egen dagligdag arbejder Realdania systematisk og ambitiøst for at leve op til godt samfundsansvar. I den interne organisation arbejder vi aktivt med at udvikle vores rolle som ansvarlig og inkluderende arbejdsgiver. Vi har bl.a. fokus på trivsel, arbejdsforhold og kompetenceudvikling, men også på forretningsetik og løbende begrænsninger af negative miljøpåvirkninger i driften.

Handling

Fokus på trivsel, arbejdsforhold og kompetenceudvikling sker via konkrete aktiviteter, i vores generelle adfærd samt i vores håndtering af personalesager.

I personalehåndbogen er det bl.a. formuleret således: "Det er et mål for foreningen at forsøge at tilgodese den enkelte medarbejders fortsatte udvikling, ønsker og behov uanset alder, herunder at give den enkelte medarbejder mulighed for at planlægge sit seniorarbejdsliv og ønsker i samarbejde med foreningen".

Fokus på forretningsetik sikres via et stærkt kontrolmiljø og etiske retningslinjer. Forretningsgange og kontrolmiljøer udvikles løbende for at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og svindel. Vilkåret om at det stiller helt særlige krav til god adfærd at arbejde i en filantropisk forening som Realdania, er en del af kulturen i Realdania. Det er indarbejdet i vores Code of Conduct, og det betones ved velkomstseminarer med alle nye medarbejdere og løbende i hverdagen.

Vi arbejder løbende på at minimere energiforbruget ved udskiftning af utidssvarende materiel bl.a. ved at fortsætte med udskiftning til LED-lys, erstatte interne servere med cloudbaserede tjenester samt løbende udskiftning til lavenergiskærme.

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

De væsentligste risici ved ikke at prioritere rollen som ansvarlig arbejdsgiver med fokus på både medarbejdervilkår og -trivsel, etik samt miljøpåvirkninger i driften kan være, at Realdania ikke opfattes som en attraktiv arbejdsplads omdømmemæssigt, at medarbejdere begår etiske og lovmæssige overtrædelser, samt at Realdania i den interne drift ikke selv efterlever de krav, vi stiller til samfundet omkring os og til vores samarbejdspartnere.

Effekt

Vi har en høj score i trivselsmålinger og APV, mange kvalificerede ansøgere til vores stillinger og løbende mange uopfordrede ansøgninger. Vi gør en aktiv indsats i forhold til sygemeldte medarbejdere/medarbejdere med særlige behov og laver fleksible aftaler med medarbejdere i forskellige situationer.



Forståelsen for og bevidstheden om at udvise samfundsansvarlig, etisk adfærd afspejles både i vores forretningsgange og i vores praksis i hverdagen. Vi betoner det løbende og styrker bevidstheden herom i vores kommunikation og samarbejde internt og eksternt.



Størstedelen af lyskilder er udskiftet til LED, hvilket har medført et markant lavere elforbrug i forhold til de oprindelige lysarmaturer. Ligeledes er en væsentlig del af data flyttet til cloudbaserede tjenester. Endelig er fladskærme i møderum og på skriveborde blevet udskiftet med nye og mere energibesparende skærme i 2018.



Mål og politikker for det under- repræsenterede køn

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2018 af 11 medlemmer, hvoraf fire er kvinder og syv er mænd, hvilket Erhvervsstyrelsen definerer som ligelig fordeling. Ligeledes udgør andelen af kvinder blandt de øvrige ledende medarbejdere inklusive direktionerne i moder- og datterselskaber samlet 41% og er dermed over kravet i lovgivningen. Realdania lever således op til ligelig fordeling for det underrepræsenterede køn.

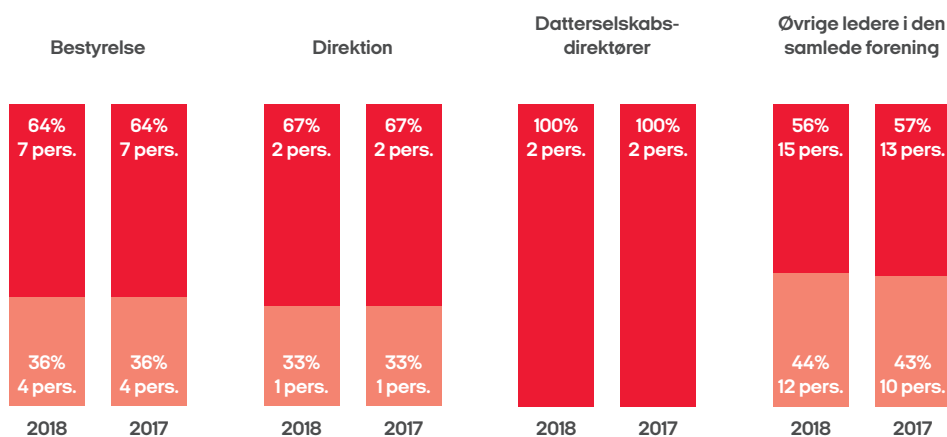
Realdania har for at sikre en forsat mere ligelig køns-sammensætning i bestyrelsen opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn ved valg til bestyrelsen:

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

Af figuren fremgår det, at andelen af kvinder i bestyrelsen, andelen af kvinder i direktionen i Realdania samt af datterselskabsdirektører er uændret i 2018. Andelen af kvinder blandt øvrige chefer i den samlede forening er øget fra 43% til 44%.

Politikken for dette område indeholder en række initiativer, som medfører en mere ligelig sammensætning 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.

Kønssammensætning på ledelsesniveau



■ Kvinder
■ Mænd



Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2018	2017
3	Finansielle indtægter	943,0	1.068,9
4	Finansielle udgifter	-28,5	-70,5
5	Kursreguleringer	-1.118,8	1.305,0
	Resultat af finansielle poster	-204,3	2.303,4
	Andre driftsindtægter og -udgifter	128,2	21,5
6	Udgifter til personale og administration	-196,0	-192,9
7	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-9,7	-10,6
8	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	13,9	-0,5
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	-267,9	2.120,9
	Medlemsaktiviteter	-19,2	-20,8
	Resultat før uddelinger og skat	-287,1	2.100,1
9	Uddelinger	-533,4	-985,1
	Resultat før skat	-820,5	1.115,0
10	Skat	203,9	-382,5
	Årets resultat	-616,6	732,5
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	-614,0	741,4
	Minoritetsinteressers andel	-2,6	-8,9
	I alt fordelt	-616,6	732,5
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	-616,6	732,5
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	2,5	2,5
	Anden totalindkomst i alt	2,5	2,5
	Totalindkomst i alt	-614,1	735,0
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	-611,5	743,9
	Minoritetsinteressers andel	-2,6	-8,9
	I alt fordelt	-614,1	735,0

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	34,7	30,8
11	Domicilejendom	395,0	395,0
12	Investeringsjendomme	2.017,3	1.934,2
	Materielle aktiver i alt	2.447,0	2.360,0
	Andre langfristede aktiver		
8	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	531,5	531,6
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint venture	63,7	63,1
10	Udskudt skat	268,4	47,2
	Andre langfristede aktiver i alt	871,1	649,4
	Langfristede aktiver i alt	3.318,1	3.009,4
	Kortfristede aktiver		
14	Projektejendomme	485,5	515,3
15	Andre kortfristede aktiver	253,4	265,0
16	Værdipapirer	21.183,9	22.257,3
10	Tilgodehavende skat	110,0	0,0
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	486,8	848,3
	Kortfristede aktiver i alt	22.519,6	23.885,9
	AKTIVER I ALT	25.837,7	26.895,3
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	16.647,2	17.261,2
	Opskrivningshænlæggelse domicilejendom	63,0	60,5
	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	21.955,2	22.566,7
	Minoritetsinteresser	123,4	126,0
	Egenkapital i alt	22.078,6	22.692,7
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	2.550,0	2.691,7
	Langfristede forpligtelser i alt	2.550,0	2.691,7
	Kortfristede forpligtelser		
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	895,6	1.120,7
10	Skyldig skat	0,0	59,7
	Gæld til kreditinstitutter	0,0	48,3
17	Andre kortfristede forpligtelser	313,5	282,2
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.209,1	1.510,9
	Forpligtelser i alt	3.759,1	4.202,6
	PASSIVER I ALT	25.837,7	26.895,3

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2017	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 pr. den 31. december 2017	5.245,0	17.261,2	60,5	22.566,7	126,0	22.692,7

Totalindkomst i 2018						
Årets resultat	0,0	-614,0	0,0	-614,0	-2,6	-616,6
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	-614,0	2,5	-611,5	-2,6	-614,1
Egenkapital pr. den 31. december 2018	5.245,0	16.647,2	63,0	21.955,2	123,4	22.078,6

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2018	2017
Modtagne finansielle indtægter	928,9	1.067,0
Udbetalte finansielle udgifter	-28,5	-60,2
Køb og salg af værdipapirer	-4,1	846,2
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	-48,3	48,3
Nettobetaling til øvrig drift	134,8	49,1
Udbetalinger til personale og administration	-193,3	-197,6
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-19,2	-20,8
Udbetalte uddelinger	-900,2	-965,1
Betalt skat	-191,5	-485,6
Pengestrømme fra primær aktivitet	-321,4	281,3
Tilgang på investeringsejendomme	-50,5	-181,2
Salg af investeringsejendomme	6,7	0,0
Køb og salg af materielle aktiver	-10,3	-4,0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder og joint ventures	7,0	7,0
Modtaget earn-out fra salg af associerede virksomheder	7,0	0,0
Udlån til joint venture	0,0	-8,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-40,1	-186,2
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-361,5	95,1
Likvider primo	848,3	753,2
Likvider ultimo	486,8	848,3

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	55
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	63
3	Finansielle indtægter	65
4	Finansielle udgifter	65
5	Kursreguleringer	65
6	Udgifter til personale og administration	66
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	69
8	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	70
9	Uddelinger	72
10	Skat	73
11	Domicilejendom	74
12	Investeringsjendomme	75
13	Udlån til joint venture	75
14	Projektejendomme	76
15	Andre kortfristede aktiver	76
16	Værdipapirer	76
17	Andre kortfristede forpligtelser	76
18	Finansielle risici og finansielle instrumenter	77
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	83
20	Nærtstående parter	83
21	Efterfølgende begivenheder	83
22	Ny regnskabsregulering	84

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2018 omfatter både koncernregnskab for Realdania og dets 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 7. marts 2019 behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 30. april 2019.

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 2018 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 9 Financial Instruments
- IFRS 15 Omsætning fra kontrakter med kunder
- Amendments to IFRS 2 om klassifikation og måling af aktiebaseret vederlæggelse
- Amendments to IAS 40 om overførsel til eller fra investeringsejendomme
- IFRIC 22 om transaktioner i fremmed valuta og forudbetalinger
- Dele af Annual Improvements to IFRS's 2014-2016

Der er ingen af ovenstående regnskabsstandarder, der har påvirket indregning og måling i årsrapporten.

Med IFRS 9 Financial Instruments, der erstatter IAS 39, introduceres der 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.

Implementering af IFRS 9 har ikke haft betydning for klassifikation og måling af koncernens finansielle aktiver og forpligtelser.

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 nyerhvervede 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 noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

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

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs.

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

Præsentationsvalutaen i årsrapporten er DKK.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter med positive dagsværdier indgår i balanceposten Andre kortfristede aktiver og afledte finansielle instrumenter med negative dagsværdier indgår i balanceposten Andre kortfristede forpligtelser.

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

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

Dagsværdisikring

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

Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes

i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatopgørelsen. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

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

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

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

Andre afledte finansielle instrumenter

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

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter

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

Som renteindtægter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

Udbytter og udlodninger indregnes på transaktionstidspunktet.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter omfatter renteudgifter til kreditinstitutter samt rentefradrag af acontoskat og gebyrer m.v. i forbindelse med erhvervelse og administration af 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 og -udgifter

Andre driftsindtægter og -udgifter i koncernregnskabet indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til Realdanias hovedaktivitet. I regnskabsposten indgår bruttofortjeneste fra udlejning af investeringsejendomme, nettoomsætning og vareforbrug fra salg af projektejendomme samt bruttofortjeneste fra drift af kursus-, konference-, restaurant- og hotelvirksomhed. Endvidere indeholder regnskabsposten honorarindtægter.

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 eller medlemsaktiviteter, indgår i regnskabslinjen Uddelinger henholdsvis Medlemsaktiviteter med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter og medlemsaktiviteter, 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.

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 eliminerings 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 koncernregnskabs note 9 og årsregnskabs note 10.

Skat

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

Realdania beskattes efter selskabsskatteoven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og 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 3-5 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 i scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger opdeles i domicilejendomme og investeringsejendomme.

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 mægler-vurderinger 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 ejendommens 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, fratækkes 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.

Investerings ejendomme

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

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

Dagsværdien af investerings ejendomme 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.

Andre kapitalandele, der er aktier i unoterede virksomheder, indregnes under langfristede aktiver til dagsværdi tillagt omkostninger på handelsdatoen og måles efterfølgende til dagsværdi. Udbytter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre udbyttet klart udgør genindvinding af en del af kostprisen for investeringen. Resterende værdireguleringer indregnes i anden totalindkomst under reserve for dagsværdireguleringer. Ved realisation reklassificeres den akkumulerede værdiregulering fra reserve for dagsværdireguleringer til overført totalindkomst uden at påvirke resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede værdipapirer.

Værdiforringelse af kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures samt andre kapitalandele

Den regnskabsmæssige værdi af andre 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.

Værdiforringelse af tilgodehavender, udlån samt andre kortfristede aktiver

Implementeringen af IFRS 9 har, baseret på forretningsmodellen og typer af finansielle aktiver og forpligtelser, alene betydning på koncernens nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris. For tilgodehavender, udlån og andre kortfristede aktiver anvendes IFRS 9's simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede forventede tab indregnes straks.

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, medmindre opskrivningen modsvarer en tidligere nedskrivning.

Minoritetsinteresser

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

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

Betalbar skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af frem- førselsberettigede 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 netto- basis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samti- digt. 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 skatte- satser indregnes i årets totalindkomst.

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger indregnes i balancen under henholdsvis kort- og langfristede for- pligtelser 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 forplig- telsen forventes at kunne indfries.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter omfatter modtagne sikkerheds- stillelser fra kreditinstitutter som sikkerhed for positiv dags- værdi af afledte finansielle instrumenter.

Andre kortfristede forpligtelser

Andre kortfristede forpligtelser består af skyldige omkost- ninger, skyldige renteudgifter på lån, der forfalder inden for ét år, handler under afvikling, negative dagsværdier af

afledte finansielle instrumenter samt udskudte indtægter. Finansielle forpligtelser udover afledte finansielle instru- menter optages til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme fra primær aktivitet, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabs- årets 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 beta- linger 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 basis- kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter kontantbeholdninger og anfordrings- indeståender 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 hoved- aktiviteterne inden for filantropi og investering ud fra følgende:

Filantropi

Filantropisk portefølje: Omfanget af igangværende pro- jekter. 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 portefølje- værdi 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 risikomodel 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 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 Realdanias 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 der udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og eventuelle transportomkostninger.

Dagsværdimåling baseres i videst 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).

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 rapporter fra private equity- eller ejendomsfonde. Modtagne rapporter fra private equity- og ejendomsfonde gennemgås og vurderes internt af Realdanias investeringsafdeling samt risikofunktion.

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 nettorealisationstværdi

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

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

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter obligationer	169,4	177,6
	Renteindtægter kreditinstitutter	1,8	2,3
	Øvrige renteindtægter	3,2	4,3
	Aktieudbytter	768,6	884,7
	I alt	943,0	1.068,9

Note	mio. kr.	2018	2017
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-1,0	-0,9
	Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-27,5	-69,6
	I alt	-28,5	-70,5

Note	mio. kr.	2018	2017
5	Kursreguleringer		
	Money Market	-0,1	0,0
	Fixed Income Investment Grade	21,3	37,7
	Fixed Income Non-Investment Grade	-365,8	-2,9
	Equities	-1.024,5	1.413,2
	Private Equity	371,2	35,2
	Alternative Investments	-145,1	-161,0
	Real Estate	24,2	-17,2
	I alt	-1.118,8	1.305,0

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-132,2	-135,5
Administrationsudgifter		-63,8	-57,4
I alt		-196,0	-192,9
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-169,7	-173,2
Pension		-19,9	-19,6
Sociale udgifter		-1,9	-1,6
I alt		-191,5	-194,4
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		10,2	10,9
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,1	5,0
Heraf indeholdt i uddelinger*		44,0	43,0
Personaleudgifter i alt		-132,2	-135,5
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,7	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-9,7	-10,4
I alt		-16,5	-17,2
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		281	286
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		11	12
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		8	7
Heraf indeholdt i uddelinger*		68	65
I alt		194	202
Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:			
Realdania		61	62
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		8	7
Realdania [indeholdt i uddelinger]		26	26
Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		42	39
Realdania By & Byg A/S		35	37
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		3	7
Datterselskaber til Arealudvikling ApS		0	3
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		8	5
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		98	100
I alt		281	286

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

Noter

Note	t. kr.	2018	2017
6	Udgifter til personale og administration (fortsat)		
	Honorar til repræsentantskabet i alt	-2.664	-2.726

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 to årlige møder. I alt kan et repræsentantskabsmedlem årligt modtage 30.000 kr.

t. kr.	2018	2017
Bestyrelseshonorarer		
Michael Brockenhuus-Schack (formand)	-900	-900
Carsten With Thygesen (næstformand)	-525	-525
Palle Adamsen	-300	-300
Pernille Rüz Bloch (indtrådt i 2017)	-300	-200
Per Feldthaus	-300	-300
Mette Kynne Frandsen	-300	-300
Lars Krarup	-300	-300
Gunde Odgaard	-300	-300
Niels Roth	-300	-300
Majken Schultz	-300	-300
Helle Søholt	-300	-300
Lone Færch (udtrådt i 2017)	0	-100
Bestyrelseshonorarer i alt	-4.125	-4.125

t. kr.	2018	2017
Direktionsvederlag		
Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-4.844	-4.774
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Anne Skovbro*	-1.823	-2.855
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk**	-216	0
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Peter Johansen	-2.799	-2.760
Direktionsvederlag i alt	-9.682	-10.389

* CPO Anne Skovbro er fratrådt den 17. august 2018.

** CPO Nina Kovsted Helk er tiltrådt den 1. december 2018.

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 Realdania kan opsige ansættelsesforholdet med 12 måneders varsel.

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

Hvis Realdania opsiger Nina Kovsted Helk efter den 31. december 2020, 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 2020, dog maksimum 6 måneder.

Hvis Realdania opsiger 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.	2018			2017		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer:						
Lovpligtig revision	-1,3	-1,0	-2,3	-1,3	-1,0	-2,3
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-2,1	-0,2	-2,3	-1,8	-0,3	-2,1
Andre ydelser	-0,5	-0,2	-0,7	-0,1	-0,3	-0,4
I alt	-3,9	-1,4	-5,3	-3,2	-1,7	-4,9

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
7	Driftsmateriel og inventar m.v.		
	Kostpris primo	86,6	84,1
	Årets tilgang	11,9	4,2
	Årets afgang	-4,2	-1,7
	Kostpris ultimo	94,3	86,6
	Af- og nedskrivninger primo	-55,8	-49,3
	Afskrivninger, afhændede aktiver	3,4	1,6
	Årets af- og nedskrivninger	-7,2	-8,1
	Af- og nedskrivninger ultimo	-59,6	-55,8
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	34,7	30,8
	Af- og nedskrivninger		
	Af- og nedskrivning driftsmateriel og inventar m.v.	-7,2	-8,1
	Afskrivning domicilejendom	-2,5	-2,5
	I alt	-9,7	-10,6

Der er ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
8 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures			
Kostpris primo		845,4	845,4
Kostpris ultimo		845,4	845,4
Værdireguleringer primo		-313,8	-306,3
Årets resultat		6,9	-0,5
Udbytte		-7,0	-7,0
Værdireguleringer ultimo		-313,9	-313,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo		531,5	531,6

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 2018	Andel af resultat 2018
		%	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	956,1	734,3	45,7	110,7	9,2
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	423,1	16,3	19,8	203,4	7,0
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,7	0,0	0,1	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	0,3	0,0
Køge Kyst P/S	Køge	50,00	344,7	100,1	128,7	122,3	-4,0
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	239,1	51,4	25,2	93,9	-5,3
I alt (før earn-out)						531,5	6,9
Energi- og Bygningsrådgivning A/S (modtaget earn-out)*						-	7,0
I alt (efter earn-out)						531,5	13,9

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

* I 2018 er der indtægtsført 7,0 mio. kr. vedrørende earn-out-aftale i forbindelse med salg af kapitalandele i Energi- og Bygningsrådgivning A/S i 2016. Der er mulighed for et yderligere salgsprovenu på enten 0 eller 5,6 mio. kr., som ikke er indregnet, da en eventuel udbetaling er betinget af en række forhold af lovgivningsmæssig karakter, som koncernen ikke har indflydelse på.

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
9 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
I alt nye bevillinger		563,6	1.058,6
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-30,2	-73,5
I alt driftsført i året		533,4	985,1
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.812,4	3.792,4
Årets bevillinger, driftsført		533,4	985,1
Udbetalt i året		-900,2	-965,1
Saldo ultimo		3.445,6	3.812,4

Af den samlede forpligtelse forventes 0,9 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 en forpligtelse på bevillingstidspunktet. Den resterende del – investeringselementet – bliver på udbetalingstidspunktet tillagt investeringsprojektet/ investeringsejendommen.

Pr. den 31. december 2018 udgør investeringselementet 0,3 mia. kr. [2017: 0,4 mia. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
10 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-2,8	-401,1
Regulering af udskudt skat		225,5	-0,4
Skat vedrørende tidligere år		-18,8	19,0
I alt		203,9	-382,5
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		20,9%	-6,1%
Ikke fradragsberettigede udgifter		-15,7%	20,1%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-2,3%	-1,7%
Effektiv skatteprocent		24,9%	34,3%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		47,2	49,3
Udskudt skat vedrørende tidligere år		0,2	-1,7
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		225,5	-0,4
Afgang ved salg		-4,5	0,0
Udskudt skat ultimo		268,4	47,2
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		9,4	14,7
Kapitalandele i joint ventures		25,7	31,5
Kortfristede aktiver		-8,0	-0,7
Skattemæssige underskud		239,8	0,0
Hensatte forpligtelser		1,5	1,7
I alt		268,4	47,2
Ikke aktiverede skattemæssige underskud udgør 28,9 mio. kr. hidrørende fra selskabers særunderskud fra før indtræden i Realdanias sambeskatningskreds.			
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-59,7	-164,9
Skat vedrørende tidligere år		-19,0	20,7
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-2,8	-401,1
Betalt skat i året		191,5	485,6
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		110,0	-59,7

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
11 Domicilejendom			
Kostpris primo		344,5	344,5
Kostpris ultimo		344,5	344,5
Værdiregulering primo		60,5	58,0
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		2,5	2,5
Værdiregulering ultimo		63,0	60,5
Af- og nedskrivninger primo		-10,0	-7,5
Årets afskrivning		-2,5	-2,5
Afskrivninger ultimo		-12,5	-10,0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		395,0	395,0

Noter

Note	mio. kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2018	2017
12	Investeringsejendomme				
	Kostpris primo	2.034,2	2.301,5	4.335,7	3.818,6
	Overførsel (færdiggjort i året)	2.481,1	-2.481,1	0,0	0,0
	Årets tilgang	12,6	237,4	250,0	517,1
	Årets afgang	-13,9	0,0	-13,9	0,0
	Kostpris ultimo	4.514,0	57,8	4.571,8	4.335,7
	Værdiregulering primo	-1.110,1	-1.291,4	-2.401,5	-2.157,8
	Overførsel (færdiggjort i året)	-1.473,6	1.473,6	0,0	0,0
	Årets værdiregulering	39,5	-199,5	-160,0	-243,7
	Værdiregulering afhændede ejendomme	7,0	0,0	7,0	0,0
	Værdiregulering ultimo	-2.537,2	-17,3	-2.554,5	-2.401,5
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.976,8	40,5	2.017,3	1.934,2
	Afkastprocent:				
	Kontorejendomme og andre ejendomme	4,3	-	-	4,5
	Boligejendomme	2,4	-	-	2,7
	Alle ejendomme	4,1	-	-	4,3

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 54,2 mio. kr. [2017: 43,9 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 37,0 mio. kr. [2017: 31,0 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2017: 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 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.

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.

Noter

Note

14 Projektejendomme

Nedskrivning af projektejendomme i 2018 udgør 0 mio. kr. (2017: 0 mio. kr.).

Tilbageført nedskrivning af projektejendomme i 2018 udgør 0 mio. kr. (2017: 0 mio. kr.).

Note	mio. kr.	2018	2017
15 Andre kortfristede aktiver			
Handler under afvikling		76,6	0,0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		49,4	131,0
Tilgodehavende renter		41,6	28,0
Forudbetalte udgifter		3,8	4,2
Øvrige aktiver		82,0	101,8
I alt		253,4	265,0

Note	mio. kr.	2018	2017
16 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		3.167,2	2.217,3
Fixed Income Non-Investment Grade		2.857,7	3.151,4
Equities		9.157,1	12.002,6
Private Equity		4.642,5	3.671,1
Alternative Investments		738,7	808,5
Real Estate		620,7	406,4
I alt værdipapirer		21.183,9	22.257,3

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 188,7 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018. Derudover er der stillet 25,8 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018.

Note	mio. kr.	2018	2017
17 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		0,0	110,3
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		192,4	8,2
Leverandører		14,0	14,8
Øvrige forpligtelser		107,1	148,9
I alt		313,5	282,2

Noter

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 risikofaktorerens samvariation.

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

I Realdanias VaR-model benyttes en tidshorison på et år og en sandsynlighed på 97,5%. Pr. den 31. december 2018 er Realdanias samlede markedsrisiko [VaR] estimeret til 3,0 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 97,5% sandsynlighed ikke vil overstige 3,0 mia. kr., hvilket svarer til 14,2% af investeringsaktiverne.

VaR blev pr. den 31. december 2017 estimeret til 1,9 mia. kr. [8,4%]. Forøgelsen i VaR fra 2017 til 2018 kan primært henføres til en normalisering af markedsrisikoen, opgjort ved Value-at-Risk på de finansielle markeder, efter at denne i 2017 og halvvejs ind i 2018 havde været usædvanligt lav.

Kategorier af investeringsaktiver

Investeringsaktiverne er fordelt på syv hovedaktivklasser: Money Market, 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.

Valutakursrisiko

De dele af investeringsaktiverne, der er placeret i værdipapirer udstedt i anden valuta end DKK, er eksponeret for udsving i valutakurser. Den kommercielle investeringsformue valutaafdækkes strategisk ud fra en målsætning om at reducere valutakursrisikoen i den kommercielle investeringsformue. Valutakursrisiko betragtes som en samlet risiko på tværs af investeringsporteføljen, og der skelnes som udgangspunkt ikke mellem valutakursrisiko i de underliggende hovedaktivklasser.

Valutaer, der hver især udgør mere end 2% af den samlede kommercielle investeringsformue, benævnt væsentlige valutaeksponeringer, afdækkes strategisk. Afdækningen foretages til enten euro [EUR] eller danske kroner [DKK]. I henhold til strategien foretages der ikke strategisk valutaafdækning af investeringer i EUR.

Realdania benytter valutaterminsforretninger til afdækning af valutakursrisici forbundet med investeringer i fremmed valuta. Valutaterminsforretningerne indgås typisk med op til seks måneders løbetid.

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2018					2017				
	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt
Aktivklasser										
Money Market	10,7	22,0	29,7	2,1	64,5	50,4	173,7	0,0	0,0	224,1
Fixed Income Investment Grade	1.473,7	1.851,8	0,0	0,0	3.325,5	1.083,8	1.194,5	0,0	0,0	2.278,3
Fixed Income Non-Investment Grade	337,3	1.571,6	1.037,8	6,1	2.952,8	0,0	2.079,2	1.108,2	55,6	3.243,0
Equities	282,8	1.188,7	5.207,0	2.455,3	9.133,8	384,7	1.446,7	6.541,2	3.805,7	12.178,3
Private Equity	425,5	599,5	2.028,4	1.570,0	4.623,4	505,0	278,6	1.617,9	1.292,3	3.693,8
Alternative Investments	0,0	0,0	733,6	-10,9	722,7	0,0	0,0	803,2	8,6	811,8
Real Estate	0,0	255,8	238,1	127,8	621,7	0,0	103,6	125,5	177,1	406,2
Investeringsaktiver i alt	2.530,0	5.489,4	9.274,6	4.150,4	21.444,4	2.023,9	5.276,3	10.196,0	5.339,3	22.835,5

Ultimo 2018 var 103% af USD-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 30% af positionen i øvrige valutaer afdækket.

Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2018					2017				
	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	11,8	25,6	43,2	19,4	100,0	8,9	23,1	44,6	23,4	100,0
Efter valutaafdækning	18,4	69,2	-1,1	13,5	100,0	14,1	67,8	0,6	17,5	100,0

Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2018				2017			
	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta	DKK	EUR	USD	Øvrig valuta
Forudsat potentielt udsving i valutakurs	+/-0%	+/-0,5%	+/-10%	+/-10%	+/-0%	+/-0,5%	+/-10%	+/-10%
Potentiel indvirkning på resultat og egenkapital	0	+/-74,1	+/-23,8	+/-290,3	0	+/-77,4	+/-13,5	+/-400,9

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Markedsrisiko

I det nedenstående vises Value-at-Risk (VaR) for de forskellige hovedaktivklasser opgjort i mio. kr. og som %-andel af de respektive hovedaktivklassers værdi på opgørelsestidspunktet.

	2018		2017	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver	3.040,1	14,2	1.920,5	8,4

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	2018		2017	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Fixed Income Investment Grade	71,5	2,1	93,6	3,7
Fixed Income Non-Investment Grade	187,6	6,4	272,3	8,4

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	2018		2017	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Equities	1.758,8	19,3	1.187,8	9,8
Private Equity	1.081,1	23,4	623,0	16,9

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	2018		2017	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Hovedaktivklasser				
Real Estate	106,4	17,1	60,3	14,8
Alternative Investments	153,4	21,2	99,7	12,3

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 ejendomsinvesteringer på udbetalingstidspunktet.

Investering i omsættelige og mindre omsættelige aktiver kræver af hensyn til optimering af investeringsafkastet, at der løbende arbejdes med likvidetsprognoser. 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 til investering i obligationer og modpartsrisiko i forbindelse med indgåelse af afledte finansielle instrumenter.

Beholdningen af kreditobligationer (obligationer med lavere rating end Investment Grade) udgør 2.953 mio. kr. pr. den 31. december 2018 svarende til 13,8% af de samlede investeringsaktiver (2017: 3.243,0 mio. kr.).

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018 udgør -143,1 mio. kr. (2017: 122,8 mio. kr.). Alle afledte finansielle instrumenter har en løbetid på under 1 år.

Afledte finansielle instrumenter

For at øge eller reducere en given markedsrisiko anvendes en variation af afledte finansielle instrumenter.

For 2018 har der været anvendt valutaterminsforretninger samt børsnoterede aktiefutures. Anvendelsen af aktiefutures er begrundet i en taktisk beslutning om at øge eller reducere aktieeksponeringen i den kommercielle investeringsformue som en del af den samlede risikostyring.

En ulempe 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 eller sikkerhedstillæse, hvilket begrænser tabsrisikoen væsentligt. Anvendte modparter bliver kreditvurderet mindst én gang pr. år.

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.

Realдания 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter der måles til dagsværdi i balancen

mio. kr.	2018				2017			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Aktivklasser								
Money Market	64,5	0,0	0,0	64,5	224,1	0,0	0,0	224,1
Fixed Income Investment Grade	3.325,5	0,0	0,0	3.325,5	2.278,3	0,0	0,0	2.278,3
Fixed Income Non-Investment Grade	2.979,5	-26,7	0,0	2.952,8	3.237,6	5,4	0,0	3.243,0
Equities	9.216,0	-82,2	0,0	9.133,8	12.086,6	91,7	0,0	12.178,3
Private Equity	0,0	-19,2	4.642,6	4.623,4	0,0	22,7	3.671,1	3.693,8
Alternative Investments	0,0	574,4	148,3	722,7	0,0	607,9	203,9	811,8
Real Estate	0,0	1,0	620,7	621,7	0,0	-0,2	406,4	406,2
Investeringsaktiver	15.585,5	447,3	5.411,6	21.444,4	17.826,6	727,5	4.281,4	22.835,5
Investerings-ejendomme	0,0	0,0	1.976,8	1.976,8	0,0	0,0	924,1	924,1
Joint ventures	0,0	0,0	314,1	314,1	0,0	0,0	305,1	305,1
Investeringsaktiver i alt*	15.585,5	447,3	7.702,5	23.735,3	17.826,6	727,5	5.510,6	24.064,7

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 192,4 mio. kr. [2017: 8,2 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.	2018	2017
Regnskabsmæssig værdi primo	4.281,4	3.864,9
Tilgang	1.347,7	1.343,0
Afgang	-780,7	-797,5
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret (kursreguleringer)	90,9	72,0
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret (kursreguleringer)	472,3	-201,0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.411,6	4.281,4

Kategorier af finansielle instrumenter

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

mio. kr.	2018	2017
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	21.268,0	22.264,7
Afledte finansielle instrumenter (aktiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	49,4	131,1
Udlån og tilgodehavender der måles til amortiseret kostpris	677,9	1.045,4
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	-3.566,7	-3.967,9
Afledte finansielle instrumenter (passiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-192,4	-8,2
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0,0	-118,5

Noter

Note

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 3.652 mio. kr. (2017: 3.245 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 (2017: 60 mio. kr.).

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 188,7 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018. Derudover er der stillet 25,8 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018.

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 2018.

Noter

Note

22 Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt følgende nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2018:

- IFRS 16 Leases
- IFRS 17 Insurance Contracts
- IFRS 9 Prepayment Features with Negative Compensation – Amendments to IFRS 9
- IAS 19 Plan Amendment, Curtailment or Settlement – Amendments to IAS 19
- IAS 28 Long-term Interests in Associates and Joint Ventures – Amendments to IAS 28
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments
- Conceptual Framework – Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards
- Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle
- IAS 1 and IAS 8 Definition of Material – Amendments to IAS 1 and IAS 8
- IFRS Definition of a Business – Amendments to IFRS 3

Af ovenstående er IFRS 16 og Amendments to IFRS 9 godkendt af EU. De godkendte ikke-ikrafttrådte regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for Realdania. Af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er det vurderet, at alene IFRS 16 i et mindre omfang kan få indflydelse på indregning og måling for Realdania.

IFRS 16 Leases blev udsendt i januar 2016. Standarden, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere, ændrer den regnskabsmæssige behandling for de leasingkontrakter, der i dag behandles som operationelle leasingaftaler. Standarden kræver således, at alle leasingkontrakter uanset type – med få undtagelser – skal indregnes i leasingtagers balance som et aktiv med en tilhørende leasingforpligtelse, samt at leasingbetalingerne skal vises som afskrivninger og renter i modsætning til administrationsudgifter, såfremt dette ikke vurderes som uvæsentligt.

Realdania har som følge heraf foretaget en analyse af den forventede effekt af IFRS 16.

Noter

Note

22 Ny regnskabsregulering (fortsat)

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 påtænker Realdania ved implementering af standarden at anvende følgende overgangsbestemmelser:

- Ikke at indregne leasingaftaler med en løbetid på under 12 måneder eller med lav værdi.
- Ikke at revurdere om en kontrakt er eller indeholder en leasingaftale.

Ved vurdering af de fremtidige leasingbetalinger har Realdania gennemgået koncernens operationelle leasingaftaler. Realdania har valgt ikke at indregne betalinger relateret til servicekomponenter som en del af leasingforpligtelsen.

Realdania har ved vurdering af den forventede lejeperiode identificeret den uopsigelige lejeperiode i den enkelte aftale tillagt periode omfattet af en forlængelsesoption, som ledelsen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi anvender Realdania sin alternative rente ved finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen i den valuta, som leasingbetalingerne afregnes i.

I koncernregnskabet forventes der ingen effekt på resultat, balancesum og egenkapital i 2019.

I årsregnskabet for modervirksomheden er effekten, baseret på den nuværende portefølje af leasingaftaler, opgjort til 0,2% af balancesummen pr. den 1. januar 2019, hvilken er vurderet uvæsentlig. Der vurderes ikke at være effekt på egenkapitalen pr. den 1. januar 2019 og ligeledes ingen effekt på resultatet for 2019.



Årsregnskab

1. januar - 31. december 2018
[modervirksomheden]

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2018	2017
3	Finansielle indtægter	941,6	1.067,4
4	Finansielle udgifter	-27,6	-69,6
5	Kursreguleringer	-1.157,0	1.214,3
	Resultat af finansielle poster	-243,0	2.212,1
6	Udgifter til personale og administration	-114,0	-110,6
7	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-5,1	-6,4
8	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98,0	55,8
9	Resultat af kapitalandele i joint ventures	9,1	5,5
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	-255,0	2.156,4
	Medlemsaktiviteter	-19,2	-20,8
	Resultat før uddelinger og skat	-274,2	2.135,6
10	Uddelinger	-533,4	-985,1
	Resultat før skat	-807,6	1.150,5
11	Skat	196,1	-406,6
	Årets resultat	-611,5	743,9
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	-611,5	743,9
	Totalindkomst i alt	-611,5	743,9

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	13,3	14,4
	Materielle aktiver i alt	13,3	14,4
	Andre langfristede aktiver		
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.278,0	3.145,0
9	Kapitalandele i joint ventures	111,1	102,0
12	Udlån til joint venture	63,7	63,1
	Andre langfristede aktiver i alt	3.452,8	3.310,1
	Langfristede aktiver i alt	3.466,1	3.324,5
	Kortfristede aktiver		
13	Andre kortfristede aktiver	173,0	164,3
14	Værdipapirer	21.183,9	22.257,3
11	Tilgodehavende skat	110,0	0,0
11	Udskudt skat	249,8	31,9
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	296,1	608,0
	Kortfristede aktiver i alt	22.012,8	23.061,5
	AKTIVER I ALT	25.478,9	26.386,0
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	16.710,2	17.321,7
	Egenkapital i alt	21.955,2	22.566,7
	Forpligtelser		
	Langfristede forpligtelser		
10	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	2.509,7	2.656,9
	Langfristede forpligtelser i alt	2.509,7	2.656,9
	Kortfristede forpligtelser		
10	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	798,2	898,5
11	Skyldig skat	0,0	78,0
	Gæld til kreditinstitutter	0,0	48,3
15	Andre kortfristede forpligtelser	215,8	137,6
	Kortfristede forpligtelser i alt	1.014,0	1.162,4
	Forpligtelser i alt	3.523,7	3.819,3
	PASSIVER I ALT	25.478,9	26.386,0

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2017	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 pr. den 31. december 2017	5.245,0	17.321,7	22.566,7
Totalindkomst i 2018			
Årets resultat	0,0	-611,5	-611,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	-611,5	-611,5
Egenkapital pr. den 31. december 2018	5.245,0	16.710,2	21.955,2

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2018	2017
Modtagne finansielle indtægter	927,4	1.065,4
Udbetalte finansielle udgifter	-27,6	-59,3
Køb og salg af værdipapirer	-4,1	848,2
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	-48,3	48,3
Udbetalinger til personale og administration	-110,4	-115,1
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-19,2	-20,8
Udbetalte uddelinger	-780,9	-830,7
Betalt skat	-209,8	-503,5
Pengestrømme fra primær aktivitet	-272,9	432,5
Køb og salg af materielle aktiver	-4,0	-1,4
Kapitaltilskud til tilknyttede virksomheder	-35,0	-260,0
Udlån til joint venture	0,0	-8,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-39,0	-269,4
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-311,9	163,1
Likvider primo	608,0	444,9
Likvider ultimo	296,1	608,0

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	93
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	93
3	Finansielle indtægter	94
4	Finansielle udgifter	94
5	Kursreguleringer	94
6	Udgifter til personale og administration	95
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	96
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	97
9	Kapitalandele i joint ventures	98
10	Uddelinger	99
11	Skat	100
12	Udlån til joint venture	101
13	Andre kortfristede aktiver	101
14	Værdipapirer	101
15	Andre kortfristede forpligtelser	102
16	Finansielle risici og finansielle instrumenter	102
17	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	102
18	Nærtstående parter	103
19	Efterfølgende begivenheder	104
20	Ny regnskabsregulering	104

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 følgende 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.

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 regnskabsaflæggelsen for modervirksomheden, foretages bl.a. ved vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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

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.	2018	2017
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter obligationer	169,4	177,6
	Renteindtægter kreditinstitutter	1,8	1,2
	Øvrige renteindtægter	1,8	3,9
	Aktieudbytter	768,6	884,7
	I alt	941,6	1.067,4

Note	mio. kr.	2018	2017
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,2	-0,2
	Øvrige renteudgifter, gebyrer m.v.	-27,4	-69,4
	I alt	-27,6	-69,6

Note	mio. kr.	2018	2017
5	Kursreguleringer		
	Money Market	-0,1	0,0
	Fixed Income Investment Grade	21,3	37,7
	Fixed Income Non-Investment Grade	-365,8	-2,9
	Equities	-1.024,5	1.413,2
	Private Equity	371,2	35,2
	Alternative Investments	-145,1	-161,0
	Real Estate	-14,0	-107,9
	I alt	-1.157,0	1.214,3

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-63,3	-64,7
Administrationsudgifter		-50,7	-45,9
I alt		-114,0	-110,6
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-77,3	-79,0
Pension		-9,6	-9,4
Sociale udgifter		-0,6	-0,6
I alt		-87,5	-89,0
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,1	5,0
Heraf indeholdt i uddelinger*		19,1	19,3
Personaleudgifter i alt		-63,3	-64,7
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,7	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-9,7	-10,4
I alt		-16,5	-17,2
<p>Før yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabets note 6.</p>			
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		95	95
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		8	7
Heraf indeholdt i uddelinger*		26	26
I alt		61	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.	2018			2017		
	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	-1,7	-0,2	-1,9	-1,6	-0,2	-1,8
Andre ydelser	-0,2	-0,1	-0,3	-0,1	-0,2	-0,3
I alt	-2,7	-1,1	-3,8	-2,5	-1,2	-3,7

Note	mio. kr.	2018	2017
7 Driftsmateriel og inventar m.v.			
Kostpris primo		60,1	59,2
Årets tilgang		4,7	1,4
Årets afgang		-2,9	-0,5
Kostpris ultimo		61,9	60,1
Af- og nedskrivninger primo		-45,7	-39,8
Afskrivninger, afhændede aktiver		2,6	0,5
Årets af- og nedskrivninger		-5,5	-6,4
Af- og nedskrivninger ultimo		-48,6	-45,7
Regnskabsmæssig værdi ultimo		13,3	14,4
Af- og nedskrivninger			
Årets af- og nedskrivninger		-5,5	-6,4
Gevinst/tab på afhændede aktiver		0,4	0,0
I alt		-5,1	-6,4

Der er ikke identificeret faktorer, som gør, at der er behov for at gennemføre nedskrivningstest for driftsmateriel og inventar m.v.

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	2.997,4	2.737,4
	Årets tilgang	35,0	260,0
	Kostpris ultimo	3.032,4	2.997,4
	Værdireguleringer primo	147,6	91,8
	Årets resultat	98,0	55,8
	Værdiregulering ultimo	245,6	147,6
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.278,0	3.145,0

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 2018	Resultat 2018
Bolius Boligejernes Videntcenter A/S	8,4	-2,2
Realdania By & Byg A/S	3.269,6	100,2
I alt	3.278,0	98,0

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2018	Ejerandel i 2017
Bolius Boligejernes Videntcenter A/S	København	100	100
Realdania By & Byg A/S	København	100	100

I 2018 har Bolius indtægtsført 7,0 mio. kr. vedrørende earn-out-aftale i forbindelse med salg af kapitalandele i associeret virksomhed i 2016. Der er mulighed for et yderligere salgsprovenu på enten 0 eller 5,6 mio. kr., som ikke er indregnet, da en eventuel udbetaling er betinget af en række forhold af lovgivningsmæssig karakter, som Bolius ikke har indflydelse på.

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
9 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		325,2	325,2
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-223,2	-228,7
Årets resultat		9,1	5,5
Værdireguleringer ultimo		-214,1	-223,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo		111,1	102,0

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 2018	Andel af resultat 2018
Arena CPHX P/S	110,9	9,1
Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
I alt	111,2	9,1

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2018	Ejerandel i 2017
Arena CPHX P/S	København	50	50
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	50

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
10 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
Bevillinger		563,6	1.058,6
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-30,2	-73,5
I alt driftsført i året		533,4	985,1
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.555,4	3.401,0
Årets bevillinger, driftsført		533,4	985,1
Udbetalt i året		-780,9	-830,7
Saldo ultimo		3.307,9	3.555,4

Af den samlede forpligtelse forventes 0,8 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 uddelingselementet på bevillingstidspunktet [udgifter der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning]. Uddelingselementet driftsføres og hensættes i balancen som en forpligtelse på bevillingstidspunktet. Den resterende del af de bevilgede midler – investeringselementet – aktiveres i balancen i takt med tilførsel af likviditeten.

Pr. den 31. december 2018 udgør investeringselementet 0,3 mia. kr. [2017: 0,4 mia. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
11 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-2,8	-419,4
Regulering af udskudt skat		217,7	-6,3
Skat vedrørende tidligere år		-18,8	19,1
I alt		196,1	-406,6
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures (ikke skattepligtigt)		2,7%	-1,1%
Ikke skattepligtige indtægter		17,9%	-2,8%
Ikke fradragsberettigede udgifter		-16,0%	18,9%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-2,3%	-1,7%
Effektiv skatteprocent		24,3%	35,3%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		31,9	39,9
Udskudt skat vedrørende tidligere år		0,2	-1,7
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		217,7	-6,3
Udskudt skat ultimo		249,8	31,9
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		1,0	1,1
Kapitalandele i joint ventures		25,7	31,5
Kortfristede aktiver		-8,0	-0,7
Skattemæssige underskud		231,1	0,0
I alt		249,8	31,9
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		-78,0	-182,9
Skat vedrørende tidligere år		-19,0	20,8
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-2,8	-419,4
Betalt skat i året		209,8	503,5
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		110,0	-78,0

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.	2018	2017
13 Andre kortfristede aktiver			
Handler under afvikling		76,6	0,0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		49,4	131,0
Tilgodehavende renter		41,6	28,0
Forudbetalte udgifter		1,9	2,0
Øvrige aktiver		3,5	3,3
I alt		173,0	164,3

Note	mio. kr.	2018	2017
14 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		3.167,2	2.217,3
Fixed Income Non-Investment Grade		2.857,7	3.151,4
Equities		9.157,1	12.002,6
Private Equity		4.642,5	3.671,1
Alternative Investments		738,7	808,5
Real Estate		620,7	406,4
I alt værdipapirer		21.183,9	22.257,3

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 188,7 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018.

Derudover er der stillet 25,8 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018.

Noter

Note	mio. kr.	2018	2017
15 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		0,0	110,3
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter		192,5	8,2
Leverandører		5,9	5,4
Øvrige forpligtelser		17,4	13,7
I alt		215,8	137,6

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 koncernregnskabet note 18 listede data hidrører udelukkende fra Realdanias investeringsaktiver. Vedrørende data omkring investeringsaktiver samt risikostyring heraf henvises til koncernregnskabet note 18.

Note

17 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 3.652 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet (2017: 3.245 mio. kr.).

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et projekt (2017: 60 mio. kr.).

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 188,7 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018. Derudover er der stillet 25,8 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2018.

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som administrationsselskab 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 0 mio. kr. pr. den 31. december 2018 (2017: 59,7 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. De samlede forpligtelser udgør 10,1 mio. kr. Lejeaftalen er indgået med Realdania By & Byg A/S.

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.	2018	2017
Bolius Boligejernes Videntcenter A/S		
Uddelinger	43,2	17,4
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	5,1	5,1
Realdania By & Byg-koncernen		
Uddelinger	26,5	37,5
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter [kontorhold, IT-ydelser m.v.]	4,3	4,3
Betalt leje vedr. domicilejendom	9,8	9,6
Kapitaltilskud	35,0	260,0
Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint venture:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	29,0	83,2
Tilgodehavende hos joint venture	63,7	63,1

Noter

Note

19 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2018.

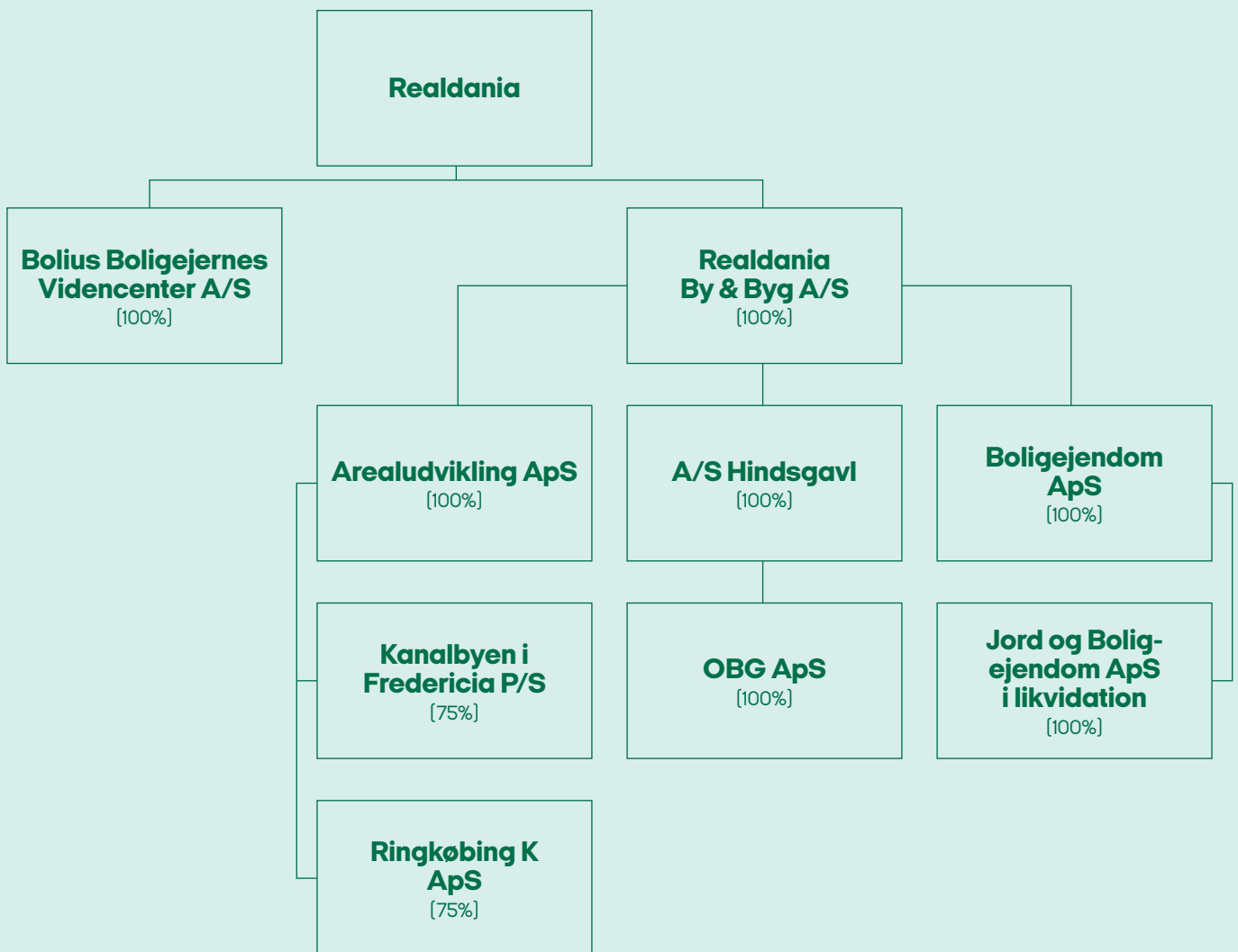
Note

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 2018 [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
FBS A/S, formand
Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond, formand
Promilleafgiftsfonden for landbrug, formand
Det Classenske Fideicommis
Donau Agro ApS
Jagtejendommen i Trend Skov
Pensionskassen for tjenestemænd i Det Classenske Fideicommis (afviklingskasse)

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:
Aktieselskabet Rold Skov Savværk, formand
A/S Lindenberg Gods, formand
A/S Lindenberg Skovselskab, formand
Formuepleje Ejendomme 1 P/S, formand
Formuepleje Ejendomme 2 P/S, formand
Formuepleje Ejendomme 3 A/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
LFI Silva Investments A/S, formand
LFI Silva Investments Ltd, formand
Mobilhouse Holding A/S, formand
Mobilhouse A/S, formand
Skovrådet, formand
UAB Lunde, formand
Arkitektskolen Aarhus
Karen og Karl Buttenschøns Familiefond

Palle Adamsen

Lejerbo, adm. direktør
Født i 1961
Indvalgt i bestyrelsen i 2013
Senest genvalgt i 2018

Uddannelse:
Cand.scient.adm.

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

Pernille Rüz Bloch

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

Uddannelse:
Cand.jur.

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

Per Feldthaus

SIGNAL, Global Head of Workplace Management & Design
Født i 1959
Indvalgt i bestyrelsen i 2009
Senest genvalgt i 2018

Uddannelse:
Arkitekt MAA, MBA-Byg

Bestyrelsesmedlem i:
Almenr ApS, formand
SIGNAL Norge AS, 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:
Rådgiverne – DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder, formand
DI's forretningsudvalg
DI's hovedbestyrelse
Investeringsforeningen Maj Invest

Lars Krarup

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

Uddannelse:
Slagter

Bestyrelsesmedlem i:
Kommunekredit, formand
Det Sociale Netværk
Kommunernes Landsforening

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

Child Learn India

Molio

Niels Roth

Zira Invest, adm. direktør

Født i 1957

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Senest genvalgt i 2015

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

Capital Four AIFM A/S, formand

Capital Four Management, Fondsmæglerselskab A/S, formand

Fast Ejendom Danmark A/S, formand

Friheden Invest A/S, formand

SmallCap Danmark A/S, formand

Arvid Nilssons Fond

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

Carlsbergfondet

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:

Freja Ejendomme A/S

Gehl Institute

Planetarium

Uraniafonden

Direktionen

Jesper Nygård

Adm. direktør, CEO

Født i 1961

Indtrådt i direktionen i 2013

Uddannelse:

Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius Boligernes Videncenter A/S, formand

Realdania By & Byg A/S, formand

Fondenes Videncenter, næstformand

Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S

Dansk Arkitektur Center [DAC]

Fonden for Socialt Ansvar

C40 Cities Climate Leadership Group Inc.

Nina Kovsted Helk

Filantropidirektør, CPO

Født i 1975

Indtrådt i direktionen i 2018

Uddannelse:

Arkitekt MAA, Kunstakademiets Arkitektskole

Bestyrelsesmedlem i:

BLOXHUB

Bolius Boligejernes Videncenter A/S

Realdania By & Byg A/S

Peter Johansen

Investeringsdirektør, CIO

Født i 1962

Indtrådt i direktionen i 2015

Uddannelse:

HD Finansiering & Kreditvæsen, CBS

Bestyrelsesmedlem i:

Atrium Kapitalforvaltning Fondsmæglerselskab A/S

Realdania By & Byg A/S



