

Realdania Årsrapport 2019



Livskvalitet gennem det byggede miljø

2019

Godkendt på repræsentantskabsmødet den 8. juni 2020
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 Rüzsz Bloch
Per Feldthaus
Mette Kynne Frandsen
Peter Høltermand
Lars Krarup
Gunde Odgaard
Majken Schultz
Helle Søholt

Direktion:

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther
Investeringsdirektør, CIO

Ledende medarbejdere:

Pui Ling Lau
COO

Henrik Stage
CFO

Revision:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36, 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 2019

Hovedtal for koncernen	14
Nøgletal for koncernen	15
Resumé	16
Begivenheder efter balancedagen	17
Forventninger til 2020	17
Koncernoversigt	18
Investering	20
Forening	25
Filantropi	30
Risici	40
Samfundsansvar	42
Mål og politikker for det underrepræsenterede køn	49

Koncernregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse	52
Totalindkomstopgørelse	52
Balance	53
Egenkapitalopgørelse	54
Pengestrømsopgørelse	55
Oversigt over noter	56
Noter	57

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019 (modervirksomheden)

Resultatopgørelse	86
Totalindkomstopgørelse	86
Balance	87
Egenkapitalopgørelse	88
Pengestrømsopgørelse	89
Oversigt over noter	90
Noter	91

Konsoliderede virksomheder

Konsoliderede virksomheder	105
----------------------------------	-----

Ledelseshverv

Bestyrelsen	108
Direktionen	110

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 165.000 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, restaurering, byudvikling og fysisk planlægning på landet og i byen.

Realdania skaber livskvalitet i det byggede miljø ved at understøtte og have fokus på, hvordan det

byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv.

Realdania er en 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 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 vedtagne mål gennem tre strategier, der beslutes af Realdanias bestyrelse. Bestyrelsen besluttede i 2019 at ændre den gældende fireårige strategicyklus til som udgangspunkt en syvårig 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. Grundlaget for Realdanias virke og de underliggende strategier danner til sammen Realdanias samlede strategi og gælder for Realdania og Realdanias helejede selskaber.

Strategierne bliver evalueret i slutningen af den syvårige cyklus ved ekstern bistand, og erfaringerne herfra indgår i udvikling af strategierne for den efterfølgende syvårige periode. Bestyrelsen revurderer årligt strategierne, og bestyrelsen gennemfører herunder målrettede analyser efter behov af udvalgte elementer i strategierne i løbet af strategiperioderne. Med vedtagelsen af den nye strategicyklus kommer den netop vedtagne investeringsstrategi til at dække perioden 2020-2026, næste foreningsstrategi perioden 2021-2028 [udvidet med et ekstra år første gang, herefter vil foreningsstrategien være syvårig] og den gældende filantropistategi perioden 2018-2024 [forlænget med tre år].

Vores filantropiske tilgang

Filantropistategi 2018-2024 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 vedrørende stigende havvand. 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 vores 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 blot med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 20,0 mia. kr., og dertil kommer de indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,7 mia. kr.

Realdanias andel af egenkapitalen udgør knap 23,2 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 blot med et filantropisk formål og med navnet Realdania.

Påtegninger



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. marts 2020

Direktion

Jesper Nygård
Adm. direktør, CEO

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør, CPO

Kenneth Lillelund Winther
Investeringsdirektør, CIO

Bestyrelse

Michael Brockenhuus-Schack
Formand

Carsten With Thygesen
Næstformand

Palle Adamsen

Pernille Rüz Bloch

Per Feldthaus

Mette Kynne Frandsen

Peter Høltermand

Lars Krarup

Gunde Odgaard

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret den 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold.

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

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

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

København, den 5. marts 2020

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 2019

Hovedtal for koncernen

Hovedtal, mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatopgørelsen					
Resultat af finansielle poster	2.941	-204	2.303	2.018	1.968
Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	2.900	-268	2.121	2.089	1.676
Medlemsaktiviteter	-26	-19	-21	-21	-19
Uddelinger	-1.237	-533	-985	-806	-761
Skat	-415	204	-383	-274	-238
Årets resultat	1.222	-617	733	988	659
Realdanias andel af årets resultat	1.224	-614	741	992	663
Balancen					
Langfristede aktiver	3.189	3.318	3.009	2.741	3.088
Kortfristede aktiver	24.386	22.520	23.886	23.526	22.166
Aktiver i alt	27.575	25.838	26.895	26.267	25.254
Bunden kapital	5.245	5.245	5.245	5.245	5.245
Andre reserver og opskrivningshenlæggelser	17.944	16.710	17.322	16.578	15.534
Realdanias andel af egenkapital	23.189	21.955	22.567	21.823	20.779
Minoritetsinteresser	126	124	126	135	131
Egenkapital i alt	23.315	22.079	22.693	21.958	20.910
Langfristede forpligtelser	3.045	2.550	2.691	2.483	2.710
Kortfristede forpligtelser	1.215	1.209	1.511	1.826	1.634
Forpligtelser i alt	4.260	3.759	4.202	4.309	4.344
Passiver i alt	27.575	25.838	26.895	26.267	25.254
Pengestrømme					
Pengestrømme fra primær aktivitet	-68	-322	281	-190	-833
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11	-40	-186	-164	708
Pengestrømme i alt	-79	-362	95	-354	-125

Nøgletal for koncernen

Nøgletal, mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015	5 års gns.
Investering						
Investeringsformuen	23.494	21.444	22.836	22.349	21.302	22.285
Investeringsafkast	2.894	-243	2.212	2.397	1.791	1.810
Investeringsafkast [%]*	13,8	-1,1	10,3	11,7	8,7	8,7
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	18,0	14,2	8,4	15,3	19,2	15,0
Forening						
Antal medlemmer i alt	164.346	155.809	149.914	147.215	146.165	152.690
Antal nye medlemmer (brutto)	12.797	10.574	7.379	4.183	1.171	7.221
Filantropi						
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	25.659	23.400	23.722	24.805	21.523	23.822
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.409	11.157	11.332	10.789	11.009	11.139
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,25	2,10	2,09	2,30	1,96	2,14
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]***	5,6	2,5	4,5	4,0	3,9	4,1

* 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. En beskrivelse af Value-at-Risk-modellens parametre fremgår af koncernregnskabs note 18.

*** Gns. egenkapital er beregnet som gennemsnittet af egenkapital primo og ultimo i året.

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

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

Resumé

Årets resultat blev et overskud på 1.222 mio. kr. efter skat og overstiger de forventninger, som blev meldt ud ved regnskabsaflæggelsen for 2018. Årets resultat var i væsentlig grad påvirket af et investeringsafkast af den kommercielle investeringsformue på 2.894 mio. kr., udgiftsførte uddelinger på 1.237 mio. kr. samt en skatteudgift på 415 mio. kr.

Den kommercielle investeringsformue gav i 2019 et samlet afkast på 2.894 mio. kr. svarende til 13,8%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger på risikofyldte aktiver, navnlig inden for hovedaktivklasserne Equities og Private Equity, og det samlede afkast overstiger det oprindeligt forventede investeringsafkast for året. Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,7% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko er tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2019 var højere end ved årets start. Den primære årsag til dette er overgangen til et nyt risikosystem, som dels estimerer markedsrisikoen ud fra en længere historisk periode og således indregner markedsrisikoen under tidligere markeds kriser, dels sammensætter markedsrisikoen ud fra mere nuancerede risikoparametre, særligt for så vidt angår de mindre omsættelige hovedaktivklasser Private Equity, Alternative Investments og Real Estate.

Realdanias bestyrelse traf i december 2019 beslutning om en ny investeringsstrategi for den kommercielle investeringsformue. Strategien fastholder de overordnede mål og rammer og bygger således videre på den seneste strategi. Det gælder også rammen for den maksimale markedsrisiko, som investeringsformuen kan påtage sig, og som vi kalder Realdanias strategiske risikotolerance. Den udtrykker den forventede langsigtede markedsrisiko, hvis investeringsformuen udelukkende var investeret i globale aktier (MSCI World).

Den nye investeringsstrategi trådte i kraft den 1. januar 2020 og udløber ultimo 2026. Strategien tager udgangspunkt i anerkendt markedspraksis og skaber rammerne for en risikotilgang til investeringerne, hvor investeringsbeslutningerne hviler på et solidt datafundament og underbygges af faste processer og grundige analyser af investeringernes risikoprofil og med klare mål og rammer for værdiskabelsen. Den nye investeringsstrategi indeholder en række nye initiativer om blandt andet missionsrettede investeringer og sigter desuden mod gradvist øget bæredygtighed med nye tiltag vedrørende ansvarlige investeringer.

Realdanias Foreningsstrategi 2016-2020 understøtter ambitionen om at synliggøre og udvikle Realdania som en medlemsbaseret filantropisk forening. 2019 var igen præget af stor interesse for Realdanias valgmøder. Der blev afholdt fire valgmøder med i alt godt 1.500 deltagere. Der blev valgt 25 medlemmer til repræsentantskabet, hvoraf fire var nyvalg, og 21 var genvalg.

I 2019 rekrutterede Realdania knap 13.000 nye medlemmer hovedsageligt på baggrund af udvikling og implementering af flere digitale synligheds- og rekrutteringskampagner. Der var i 2019 fokus på at give medlemmerne indblik i og viden om Realdanias filantropiske arbejde, og indsatsen blev understøttet af en række større medlemsarrangementer.

Realdanias nuværende foreningsstrategi blev i 2019 evalueret ved ekstern bistand, og der er igangsat en proces for udarbejdelse af foreningsstrategien for den kommende strategiperiode 2021-2028.

Realdanias filantropiske indsats i 2019 har samlet set været problemdrevet og dagsordensættende og fokuseret gennem seks filantropiske mål. Det 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.

Den filantropiske projektportefølje udgjorde 25,7 mia. kr. ultimo 2019, mens antallet af igangværende projekter udgjorde 825 ved udgangen af året mod 726 året før. I 2019 er der afsluttet i alt 203 projekter.

De filantropiske bevillinger i året udgjorde 1.279 mio. kr., hvoraf udgiftsførte uddelinger udgjorde 1.237 mio. kr. netto. I 2018 udgjorde bevillingerne 552 mio. kr., hvoraf udgiftsførte uddelinger udgjorde 533 mio. kr. netto. Årets udgiftsførte uddelinger er det tredje største uddelingsår i Realdanias historie, kun overgået af 2006 og 2007.

Realdanias Filantropistategi 2018-2024 blev vedtaget af bestyrelsen i december 2017, og implementeringen blev påbegyndt i januar 2018. Strategiperioden blev i 2019 forlænget til 2024.

Årets udgiftsførte skat udgjorde 415 mio. kr. mod en regnskabsmæssig indtægtsført skat på 204 mio. kr. i 2018.

Samlet set blev Realdanias andel af årets resultat et overskud på 1.224 mio. kr. efter skat. Ved regnskabsafslæggelsen for 2018 blev der udtrykt forventning om et overskud efter skat og uddelinger i 2019 i niveauet 0-200 mio. kr. baseret på estimater for gennemsnitsafkast for året. Det større overskud skyldes primært et bedre investeringsafkast end forventet ved regnskabsafslæggelsen sidste år, hvilket har givet mulighed for at øge uddelingerne til 1.237 mio. kr. i året, hvor forventningen var et 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.

Egenkapitalen ekskl. minoritetsinteresser udgør 23.189 mio. kr. ved udgangen af 2019.

I bestyrelsen fratrådte Niels Roth og blev afløst af Peter Høltermand som særligt sagkyndigt medlem

af bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde i april. Der har ikke været ændringer i sammensætningen af direktionen i 2019. Investeringsdirektør (CIO) Peter Johansen havde sidste arbejdsdag som CIO den 14. februar 2020. Han blev afløst af Kenneth Lillelund Winther, der tiltrådte som ny investeringsdirektør (CIO) den 15. februar 2020.

Realdania styrkede i 2019 arbejdet med samfundsansvar yderligere gennem en række konkrete initiativer tæt på kerneaktiviteterne, hvilket vil sige i de sammenhænge, hvor Realdania bidrager med filantropiske aktiviteter, er bygherre, driftsherre eller investor samt i det daglige arbejde. Arbejdet er baseret på Realdanias handlingsplan for samfundsansvar 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 2019.

Realdanias datterselskab Realdania By & Byg bortviste og politianmeldte en nu tidligere medarbejder i

januar 2020 på baggrund af konstaterede besvigelser for et beløb i størrelsesordenen 15 mio. kr. Tabet er indarbejdet i årsrapporten for 2019, og der er taget de nødvendige forholdsregler i forbindelse hermed.

Forventninger til 2020

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 2020 er baseret på forudsætninger om et lidt lavere globalt vækstniveau og fortsat lave renter.

I 2020 forventer vi et uddelingsniveau i størrelsesordenen 500-600 mio. kr. Forventningen ligger på niveau med de senere års forventede uddelingsniveau og er baseret på estimater for investeringsformuens langsigtede afkast. Hvis afkastet af investeringsaktiviteterne bliver højere end forventet, vil uddelingerne

i løbet af året kunne øges. Uanset uddelingsniveau er det Realdanias ambition at skabe stadig større effekt af det filantropiske arbejde og dermed skabe øget livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

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 2020 i niveauet 0-100 mio. kr. Det skal bemærkes, at resultatet er forbundet med betydelig usikkerhed.

Der vil i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse for regnskabsåret 2020.

Koncernoversigt

Realdaniakoncernen består pr. den 31. december 2019 af modervirksomheden Realdania og datterselskaberne Realdania By & Byg A/S med underliggende dattervirksomheder, Videntcentret Bolius A/S samt Realdania Invest ApS. Oversigt over samtlige konsoliderede virksomheder pr. den 31. december 2019 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 2019 med at understøtte 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. Det kan blandt andet være i form af nye materialer, bokoncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

Ved udgangen af 2019 består ejendomsporteføljen af 50 ejendomme i drift samt 13 igangværende projekter. Herudover har selskabet gennem årene udviklet, opført og efterfølgende frasolgt 14 udviklingsbyggerier med i alt 27 boliger samt et erhvervslokale.

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 grundareal og en mindre ejendom. Grundarealet er afhændet primo januar 2020, og den mindre ejendom forventes afhændet i 2020. Boligejendom ApS blev stiftet i forbindelse med rekonstruktionen af Kuben-koncernen i 2008, hvor selskabet overtog en portefølje af igangværende og færdige ejendomme. Hele porteføljen er nu afhændet.

I 2020 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:

Adm. direktør, CEO, Peter Cederfeld

For yderligere information henvises til realdania.dk under Datterselskaber.

Videncentret Bolius A/S

Videncentret Bolius har i 2019 udvidet sin målgruppe fra primært at være boligejere til at være alle i Danmark, uanset boligform. Derfor benytter Bolius nu navnet Videncentret Bolius A/S i stedet for Bolius Boligejernes Videncenter A/S.

Bolius' opgave er fortsat at tilbyde kompetent og uvildig viden, vejledning og inspiration vedrørende boligen. Dette sker primært gennem Bolius' egne og eksterne medier, hvor man har kontakt til knap 1,5 mio. læsere i løbet af året og løbende fastholder og udbygger relationen.

Det er målet at være med til at hjælpe boligejere og andre beboertyper til bedre løsninger og højere kvalitet i boliger og derigennem øge livskvaliteten. 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 bolig.

Ud over den løbende vidensformidling bidrager Bolius til realisering af Realdanias filantropiske strategi gennem formidling og udbredelse af udvalgte filantropiske projekter inden for Realdanias initiativer. Det har bl.a. været to større oplysningskampagner om henholdsvis klimasikring af boliger og forebyggelse af indbrud i hjemmet, sidstnævnte også i samarbejde med TrygFonden. Som eksempler på andre projekter i 2019 kan endvidere nævnes Hjem til den 3. alder, Forebyggelse af Radon i boliger, Bo bæredygtigt og Danske BoligArkitekter, sidstnævnte i samarbejde med brancheforeningen Danske Arkitektvirksomheder.

Direktion:

Adm. direktør, CEO, Ulrik Heilmann

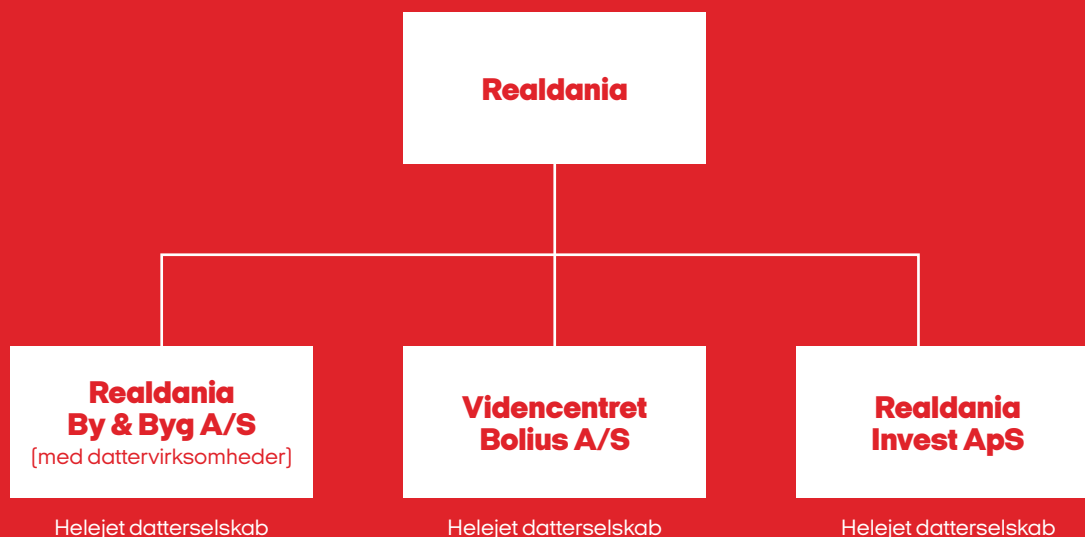
For yderligere information henvises til realdania.dk under Datterselskaber.

Realdania Invest ApS

Realdania Invest blev stiftet i juli 2019 og er et investeringselskab omfattet af aktieavancebeskatningslovens [ABL] § 19. I selskabet placeres blandt andet unoterede kommercielle investeringer, hvor afkastet som udgangspunkt er skattefrit, men hvor der som følge af investeringernes tilbagebetalingsprofil er risiko for, at den faktiske selskabsskat betydeligt kan overstige den almindelige selskabsskat. Ved at overføre investeringerne til Realdania Invest ApS sikres det, at Realdania fortsat kan investere i unoterede kommercielle investeringer, og at afkastet af disse investeringer beskattes med en skattesats på 22%, svarende til den almindelige selskabsskatning p.t.

Direktion:

Adm. direktør, CEO, Jesper Nygård
Investeringsdirektør, CIO, Kenneth Lillelund Winther





**23,5
mia. kr.**

Realdanias investeringsformue udgjorde pr. den 31. december 2019 23,5 mia. kr.

13,8%

Afkastet på investeringsformuen blev i 2019 2.894 mio. kr. svarende til 13,8%.

Investering

Nøgletal for de kommercielle investeringsaktiviteter, mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015	5 års gns.
Investeringsformue	23.494	21.444	22.836	22.349	21.302	22.285
Investeringsafkast	2.894	-243	2.212	2.397	1.791	1.810
Investeringsafkast [%]*	13,8	-1,1	10,3	11,7	8,7	8,7
Investeringsformuens markedsrisiko [%]**	18,0	14,2	8,4	15,3	19,2	15,0

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

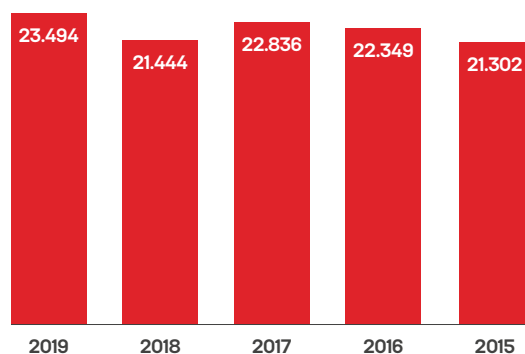
** Markedsrisiko defineres som risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Nøgletal for investeringsformuens markedsrisiko er beregnet ved hjælp af en Value-at-Risk-model og er beregnet ultimo året. Fra og med 2019 har Realdania implementeret en ny Value-at-Risk-model, hvis parametre fremgår af koncernregnskabs note 18.

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

Realdanias kommercielle investeringsformue

Pr. den 31. december 2019 udgjorde Realdanias kommercielle investeringsformue 23,5 mia. kr., hvilket er ca. 2,1 mia. kr. højere end ved indgangen til 2019. Udviklingen i investeringsformuen over de seneste fem år er vist her.

Den kommercielle investeringsformue, mio. kr.

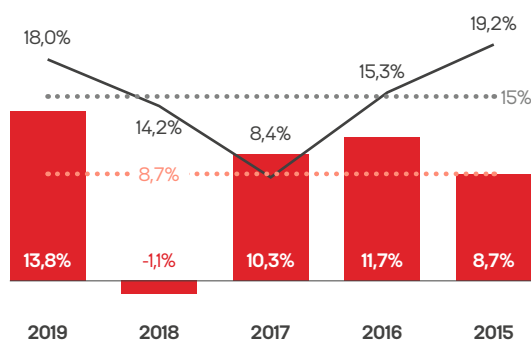


Den kommercielle investeringsformue gav i 2019 et samlet afkast på 2.894 mio. kr. svarende til 13,8%. Afkastet blev primært drevet af kursstigninger på risikofyldte aktiver – navnlig inden for hovedaktivklasserne Equities og Private Equity. Efter de markante kursfald i slutningen af 2018 udviklede de globale finansmarkeder sig positivt i 2019, uagtet at markederne i perioder har været påvirket af handelsforholdet mellem USA og Kina samt vigende tendenser i mange ledende økonomiske indikatorer. Den positive markedsudvikling resulterede i et solidt afkast af investeringsaktiviteterne, og afkastet overstiger det oprindeligt forventede investeringsafkast for året.

Over en femårig periode er det gennemsnitlige investeringsafkast opgjort til 8,7% p.a., hvilket i forhold til den kommercielle investeringsformues markedsrisiko er tilfredsstillende.

Den kommercielle investeringsformues markedsrisiko opgjort ved Value-at-Risk pr. den 31. december 2019 var højere end ved årets start. Den primære årsag til dette er overgangen til et nyt risikosystem, som dels estimerer markedsrisikoen ud fra en længere historisk periode og således indregner markedsrisikoen under tidligere markeds kriser, dels sammensætter markedsrisikoen ud fra mere nuancerede risikoparametre¹ – særligt for så vidt angår de mindre omsættelige hovedaktivklasser Private Equity, Alternative Investments og Real Estate.

Investeringsafkast og markedsrisiko



- Investeringsafkast
- Gns. afkast [5 år]
- Markedsrisiko
- Gns. risiko [5 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.

8,7%

Realdanias gennemsnitlige investeringsafkast over en femårig periode er på 8,7%.

¹ En beskrivelse af Value-at-Risk-modellens parametre fremgår af koncernregnskabet note 18.

Fordeling på hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved årets udgang 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 var fordelt på en række investeringsmandater, som reflekterer spredning af investeringsformuen geografisk, sektormæssigt og på forskellige strategier.

Realdania er her for de nuværende og kommende generationer. Det er grundlaget for dels at anlægge en langsigtet strategisk investeringshorisont og dels at fastlægge et langsigtet mål for egenkapitaludviklingen. Her sigter vi mod at fastholde en inflationsreguleret egenkapital på lang sigt på niveauet pr. den 30. juni 2013. Som supplement til de langsigtede investeringsbeslutninger implementerer vi taktiske dispositioner, som afspejler forventningerne til den økonomiske udvikling og Realdanias løbende risikostyring.



Syv hovedaktivklasser

Den kommercielle investeringsformue var ved udgangen af 2019 fordelt på syv hovedaktivklasser:

Money Market 0,3%

Fixed Income Investment Grade 13,3%

Fixed Income Non-Investment Grade 14,4%

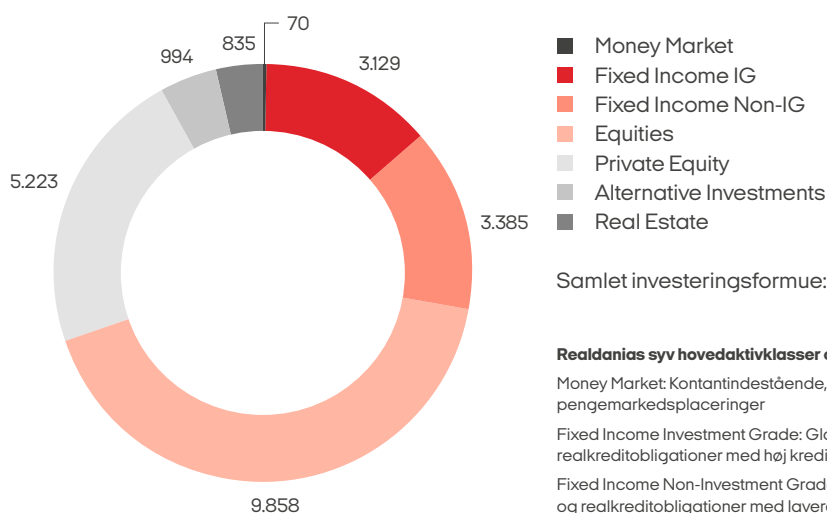
Equities 42,0%

Private Equity 22,2%

Alternative Investments 4,2%

Real Estate 3,6%

Investeringsformuen pr. den 31. december 2019, mio. kr.



Samlet investeringsformue: 23.494 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 som i type og risikoprofil ikke passer ind i én af de øvrige hovedaktivklasser

Real Estate: Kommercielle globale ejendomsinvesteringer

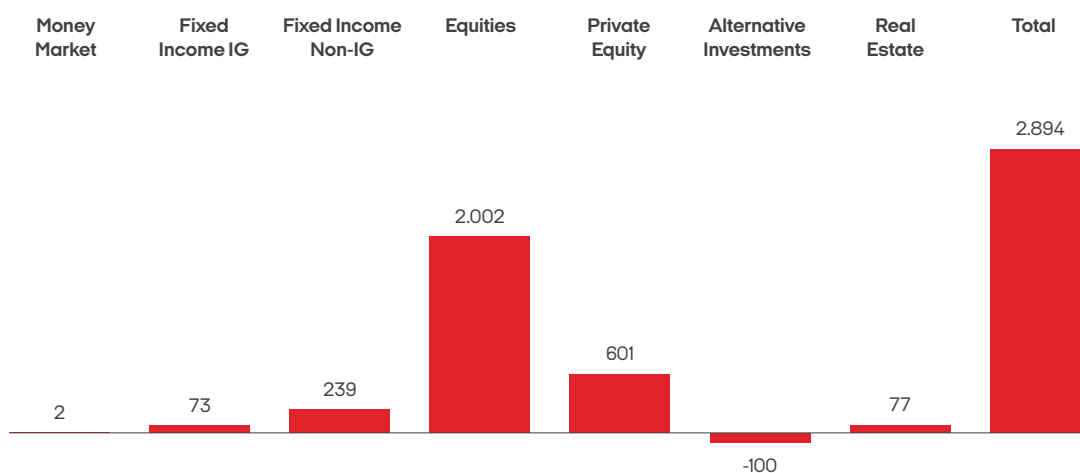
Sammensætning af afkast

Som følge af de markante kursstigninger på de globale aktiemarkeder gav 2019 samlet set et solidt positivt afkast for den kommercielle investeringsformue. Hovedparten af det opnåede afkast kan henføres til Equities, som gav et afkast på 2.002 mio. kr. i 2019, mens Private Equity gav et afkast på 601 mio. kr. De to Fixed Income-hovedaktivklasser gav ligeledes positive afkast på henholdsvis 239 mio. kr. inden for Non-Investment Grade og 73 mio. kr. i Investment

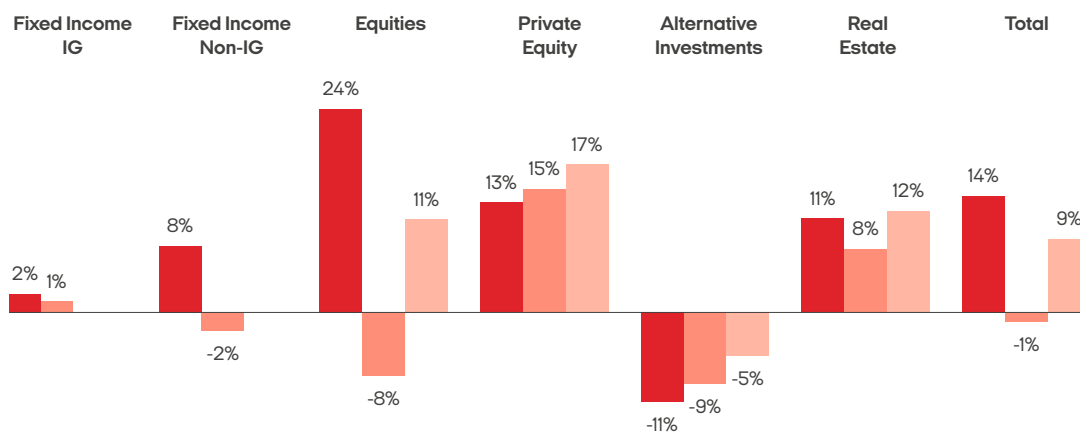
Grade. Hovedaktivklassen Real Estate gav et afkast på 77 mio. kr., hvorimod Alternative Investments gav et negativt afkast på -100 mio. kr., hvilket primært kan henføres til en markant negativ værdiudvikling for et enkelt investeringsaktiv. Sammensætningen af årets afkast fremgår nedenfor.

Afkastet opgjort procentuelt i 2019, i 2018 og det gennemsnitlige afkast over de seneste fem år for de enkelte hovedaktivklasser fremgår nederst.

Investeringsformuens afkast i 2019, mio. kr.



Investeringsformuens afkast i 2019, 2018 og 5 års gennemsnit



- 2019
- 2018
- 5 års gns.

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 2020 til 31. december 2026.

Investeringsstrategi og risikostyring

Investeringsstrategi 2020-2026 er jf. Realdanias strategycyklus udarbejdet i 2019. Det er afkastet fra de kommercielle investeringsaktiviteter, der er grundlaget for de filantropiske aktiviteter, medlemsaktiviteterne og Realdanias drift. Investeringsstrategien udpeger periodens målsætninger for de kommercielle investeringsaktiviteter med henblik på at sikre egenkapitalen, uddelingskapaciteten og vores strategiske mål om også at være her for de fremtidige generationer.

Investeringsstrategien sikrer, at den kommercielle investeringsformue skaber det bedst mulige afkast. Realdania påtager sig markedsrisiko som led i investeringsaktiviteterne. Markedsrisikoen skal være i balance med Realdanias profil som langsigtet investor. Detaljer vedrørende risikoopgørelsen pr. den 31. december 2019 findes i koncernregnskabets note 18.

Realdanias bestyrelse traf i december 2019 beslutning om en ny investeringsstrategi for den kommercielle investeringsformue. Strategien bygger videre på den seneste strategi og fastholder således de overordnede mål og rammer. Det gælder også rammen for den maksimale markedsrisiko, som investeringsformuen kan påtage sig, og som vi kalder Realdanias strategiske risikotolerance. Den udtrykker den forventede langsigtede markedsrisiko, hvis investeringsformuen udelukkende var investeret i globale aktier (MSCI World). Den nye investeringsstrategi trådte i kraft den 1. januar 2020 og udløber ultimo 2026.

Strategien tager udgangspunkt i anerkendt markedspraksis og skaber rammerne for en risikotilgang til investeringerne, hvor investeringsbeslutningerne hviler på et solidt datafundament og underbygges af faste processer og grundige analyser af investeringernes risikoprofil og med klare mål og rammer for værdiskabelsen. Den nye investeringsstrategi indeholder en række nye initiativer om blandt andet missionsrettede investeringer og sigter desuden mod gradvist øget bæredygtighed med nye tiltag vedrørende ansvarlige investeringer og miljømæssige, sociale og governance-relaterede (ESG) forhold. Sidstnævnte initiativ ligger i naturlig forlængelse af det igangværende arbejde med ansvarlighed og ESG, som blandt andet indebærer investering i Green Bonds.

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 på lang sigt er 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.

Politik for ansvarlige investeringer og ESG

Realdanias politik for ansvarlige investeringer og ESG bliver løbende opdateret og videreudviklet. Politikken er tilgængelig på realdania.dk og er uddybet under afsnittet Samfundsansvar.

Forening

Nøgletal	2019	2018	2017	2016	2015
Antal medlemmer i alt	164.346	155.809	149.914	147.215	146.165
Antal nye medlemmer (brutto)*	12.797	10.574	7.379	4.183	1.171

* Antal nye medlemmer (brutto) viser antallet af nye medlemmer i året. Herfra skal trækkes medlemsafgang i året. Resultatet heraf giver stigningen i medlemstallet det seneste år. Størstedelen af medlemsafgangen er begrundet i, at medlemmer ikke længere opfylder medlemskriteriet – ejerskab af fast ejendom – samt dødsfald. I praksis er der meget få aktive udmeldelser, hvor et medlem selv henvender sig for at opsiges sit medlemskab.



165.000

Realdania har omkring 165.000 medlemmer.

Governance

Realdanias governance giver effektivitet og sikkerhed i ledelsen af virksomhedens aktiviteter, og tilstræber at Realdania altid overholder alle lovkrav.

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

Ledelsen af Realdania 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 ledelsen 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. Hvor Realdania ikke følger anbefalingen, forklares årsagen. 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 antikorrupsion. 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. Der vælges herudover tre såkaldte sagkyndige bestyrelsesmedlemmer, der indtræder i repræsentantskabet, hvis ikke de tillige ved valget er medlemmer af repræsentantskabet. Således kan der være op til 112 medlemmer af repræsentantskabet. Valgperioden er fire år. Kandidater, der er fyldt eller fylder 70 år i valgåret, kan ikke vælges eller genvælges. Pr. den 31. december 2019 var der otte medlemmer af repræsentantskabet, som havde mistet deres valgbarhedsgrundlag. Disse pladser er vakante frem til næste ordinære valgmøde i de respektive valggrupper.

Repræsentantskabets rolle som øverste myndighed 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 og direktionen om relevante forhold og er også aktive deltagere i den faglige debat i debatgrupperne.



13.000 nye medlemmer

Næsten 13.000 nye medlemmer meldte sig i løbet af 2019 ind i Realdania.

Repræsentantskabet har i 2019 afholdt to formelle og vedtægtsbestemte møder. I foråret afholdtes det ordinære møde i repræsentantskabet og i tilknytning hertil en temadrøftelse om evaluering af Investeringsstrategi 2016-2019. Mødet i efteråret indeholdt endvidere en temadrøftelse om Realdanias filantropiarbejde vedrørende "Nye rammer for fællesskaber". Udover de formelle møder afholdtes i foråret et netværks- og fagligt inspirationsarrangement for repræsentantskabet i FN Byen med fokus på FN's Verdensmål og det byggede miljø. I efteråret, i forbindelse med C40-topmødet i København, blev der gennemført et særligt program for repræsentantskabet.

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

De fagligt valgte repræsentantskabsmedlemmer indtræder tillige i en af de seks debatkomitéer, som i samarbejde med administrationen udvikler og planlægger aktiviteterne i de enkelte debatgrupper.

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 typisk af en anden person.

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

Valgmøder

I 2019 var der igen stor interesse for valgmøderne med godt 1.500 deltagere. Medlemmerne valgte 25 repræsentantskabsmedlemmer, heraf blev 21 genvalgt og fire nyvalgt, via valg i to faglige og to geografiske valggrupper fordelt således:

- Syv blev valgt i Valggruppen for erhverv* uden valghandling
- Syv blev valgt i Valggruppen for landbrug* uden valghandling
- Fem blev valgt i Valggruppen for område 4* efter valghandling
- Seks blev valgt i Valggruppen for område 8* uden valghandling

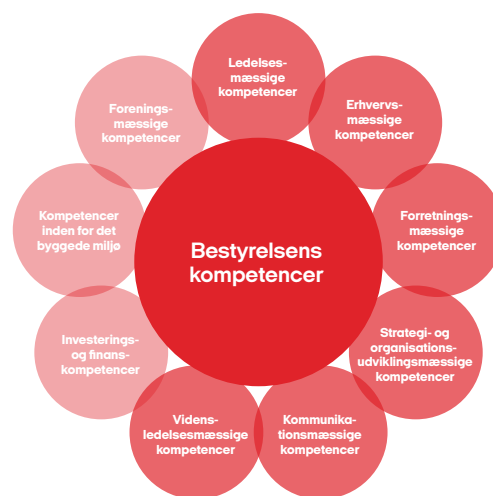
Herudover blev syv valgt fra de Særlige Interesseorganisationer af repræsentantskabet på efterårets repræsentantskabsmøde, heraf blev fem genvalgt og to nyvalgt efter valghandling.

Bestyrelse

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af Realdania og består af 11 medlemmer. Bestyrelsen drøfter og vurderer årligt, hvilke kompetencer bestyrelsen samlet set skal råde over for bedst muligt at kunne udføre sine opgaver. Samtidig vurderes det, om bestyrelsen samlet set er i besiddelse af de relevante kompetencer. Drøftelse og vurdering sker med udgangspunkt i anbefalinger fra Nomineringskomitéen. Bestyrelsen formulerede og godkendte på baggrund af drøftelser i 2018 og 2019 nedenstående kompetenceprofil for den samlede bestyrelse:

Bestyrelsens kompetencer

- Generelle ledelsesmæssige kompetencer
- Faglige kompetencer inden for Realdanias virkefelt



På side 108 i årsrapporten er de enkelte bestyrelsesmedlemmer og deres kompetencer beskrevet.

Bestyrelsen bliver valgt på følgende måde:

Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer. Repræsentantskabet vælger yderligere tre sagkyndige medlemmer, der skal have en særlig grad af viden om investering, det byggede miljø eller andre områder, der kan komme Realdania til gode iht. vedtægternes § 21, stk. 1b. Disse tre 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. Et bestyrelsesmedlem skal udtræde af bestyrelsen på det førstkomende repræsentantskabsmøde, som finder sted, efter at medlemmet er fyldt 70 år.

* Valggruppen for erhverv omfatter ejere af erhvervsejendomme.

Valggruppen for landbrug omfatter ejere af landbrugsejendomme.

Valggruppen for område 4 omfatter medlemmer fra følgende kommuner: Billund, Esbjerg, Fanø, Haderslev, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen og Aabenraa.

Valggruppen for område 8 omfatter medlemmer fra følgende kommuner: Brønderslev, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Vesthimmerland og Aalborg.

På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2019 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 Gunde Odgaard og Majken Schultz for en fireårig periode. Herudover var der til bestyrelsesvalget en kandidat til den plads, der skulle besættes iht. vedtægternes § 21, stk. 1b, som resulterede i nyvalg af Peter Høltermand for en fireårig periode som investeringssagkyndigt medlem af bestyrelsen.

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

Der blev i 2019 afholdt syv bestyrelsesmøder. Bestyrelsens arbejde er reguleret i en forretningsorden, hvis hovedindhold er refereret på realdania.dk.

Bestyrelsen træder i session samlet som revisionskomité i forbindelse med behandling og forberedelse af årsrapporten, hvor også den valgte eksterne revision deltager. Formand for revisionskomitéen er Michael Brockenhuus-Schack.

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. Nomineringskomitéen fungerer – i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse – som forberedende udvalg for bestyrelsen. Det gælder f.eks., når der bliver indstillet kandidater til repræsentantskabet, bestyrelsen og direktionen, men også når direktionens og bestyrelsens arbejde bliver evalueret. Nomineringskomitéen giver desuden forslag til bestyrelsen vedrørende successionsplanlægning. Nomineringskomitéens arbejde er beskrevet på realdania.dk.

Der blev i 2019 afholdt fem møder i nomineringskomitéen – foruden de to ordinære, årlige møder har der været afholdt tre ekstraordinære møder i nomineringskomitéen. Nomineringskomitéen har særligt i årets løb haft fokus på ansættelse af ny CIO, bestyrelsessuccession m.v.

Bestyrelsen har også – i overensstemmelse med Anbefalinger for god Selskabsledelse vedrørende ledelsesudvalg – nedsat en investeringskomité, der består af bestyrelsens formandskab samt investeringssagkyndigt medlem af bestyrelsen Peter Høltermand som formand for komitéen. Peter Høltermand afløste Niels Roth som investerings-sagkyndigt medlem af investeringskomitéen, da Niels Roth udtrådte af bestyrelsen ved valg til bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. april 2019. Peter Høltermand tog yderligere over fra Carsten With Thygesen som formand for investeringskomitéen ved konstituering af komitéen den 30. april 2019.

Investeringskomitéen fungerer som forberedende udvalg og sparringspartner for bestyrelsen ved spørgsmål af investeringsstrategisk karakter. Investeringskomitéen er også sparringspartner for direktionen vedrørende eksempelvis taktisk aktivallokering, Realdanias samlede eksponering til udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder sammenhængen med de filantropiske ejendomsinvesteringer samt ved drøftelser af eventuelle forslag til nye aktivklasser. Arbejdet i investeringskomitéen er beskrevet på realdania.dk.

Der blev i 2019 afholdt fire møder i investeringskomitéen. Foruden de tre ordinære, årlige møder har der været afholdt et ekstraordinært møde. Investeringskomitéen har særligt i årets løb haft fokus på udarbejdelsen af Investeringsstrategi 2020-2026.

Fremmøde til bestyrelsesmøder og i bestyrelseskomitéerne i 2019	Bestyrelsesmøder	Revisionskomité	Nomineringskomité	Investeringskomité
Michael Brockenhuus-Schack	7/7	1/1	5/5	4/4
Carsten With Thygesen	7/7	1/1	5/5	4/4
Palle Adamsen	7/7	1/1		
Pernille Rütz Bloch	7/7	1/1		
Per Feldthaus	7/7	1/1		
Mette Kynne Frandsen	6/7	1/1	5/5	
Peter Høltermand*	5/5	0/0		3/3
Lars Krarup	7/7	1/1	5/5	
Gunde Odgaard	6/7	1/1		
Niels Roth**	1/2	0/1		1/1
Majken Schultz	6/7	1/1		
Helle Søholt	7/7	1/1		

* Peter Høltermand indtrådte i bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. april 2019.

** Niels Roth udtrådte af bestyrelsen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. april 2019.



Trafikken på Realdanias hjemmeside realdania.dk har været markant stigende i 2019 sammenlignet med 2018.



I 2019 udsendte Realdania, oftest i samarbejde med projektpartnere, 144 pressemeddelelser.

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 2019. Tallene fremgår endvidere af koncernregnskabet note 6.

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

Direktion

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

Direktionen består af adm. direktør (CEO) Jesper Nygård, filantropidirektør (CPO) Nina Kovsted Helk og investeringsdirektør (CIO) Kenneth Lillelund Winther, der afløste Peter Johansen som investeringsdirektør (CIO) den 15. februar 2020.

Bestyrelsen fastlægger direktionens vederlag, som består af fast løn, pension og bilordning. Adm. direktør (CEO) Jesper Nygård modtog i 2019 et samlet vederlag på 4,9 mio. kr., filantropidirektør (CPO) Nina Kovsted Helk modtog et samlet vederlag på 2,6 mio. kr., og fratrådte investeringsdirektør (CIO) Peter Johansen modtog et samlet vederlag på 2,8 mio. kr. Nytiltrådte Investeringsdirektør (CIO) Kenneth Lillelund Winther modtog ikke vederlag i 2019.

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, andelsboligforening eller virksomhed, som ejer fast ejendom.

Der var i alt 164.346 medlemmer pr. den 31. december 2019 fordelt på 158.346 personlige medlemmer og 6.000 juridiske personer.

Foreningsstrategi

Realdania arbejdede med og videreudviklede i 2019 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

For yderligere oplysninger om Foreningsstrategi 2016-2020 henvises til realdania.dk.

Foreningsstrategi 2016-2020 er jf. Realdanias strategycyklus blevet evalueret ved ekstern evaluator i 2019. I december 2019 traf bestyrelsen beslutning om at igangsætte en proces for udarbejdelse af Foreningsstrategi 2021-2028 for den kommende strategiperiode. Den strategiske tidshorizont på otte år i stedet for syv år er valgt for at undgå fremtidige sammenfald i bestyrelsens strategiske drøftelser vedrørende strategierne. Foreningsstrategien giver retning for Realdanias arbejde med medlemmer og foreningsdemokratiet.

Nøgletal for udvalgte aktiviteter	2019	2018	2017	2016	2015
E-nyhedsbrevmodtagere	94.876	85.478	77.906	71.522	18.428
Facebook-følgere*	10.385	8.942	6.796	3.751	0
LinkedIn-følgere	15.357	12.216	9.499	7.290	5.165
Twitter-følgere	4.591	4.228	3.756	3.102	2.216
Instagram-følgere**	6.880	4.646	2.957	1.988	620

* Realdania igangsatte aktiviteter på Facebook i 1. kvartal 2016.

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

Medlemsaktiviteter

Realdania har fokus på at udvikle og videreudvikle initiativer, der opfylder ambitionen i strategien retningsanvist ved de tre strategiske målsætninger.

I 2019 blev der igen iværksat en stor indsats til rekruttering af nye medlemmer. I 2019 blev der rekrutteret 12.797 nye medlemmer til foreningen. Det svarer til 21% flere end året før, hvor Realdania fik 10.574 nye medlemmer. Tilgangen af årets nye medlemmer skyldes hovedsageligt videreudvikling og implementering af digitale synligheds- og rekrutteringskampagner.

Derudover var der fokus på at udvikle relevante muligheder og aktiviteter til medlemmerne. Der var i 2019 fortsat 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 efterspurte. Der var ydermere fokus på udvikling og afholdelse af arrangementer, hvor medlemmerne havde mulighed for at tage deres børn og børnebørn med. I den forbindelse blev det hidtil største medlemsarrangement udviklet og afholdt. Arrangementet hed Filantropolis, en fiktiv by bygget op til lejligheden. Medlemmerne og deres børn kunne gå på opdagelse i nogle af de mange projekter, Realdania har støttet, under overskriften Fremtidens bæredygtige byer. Medlemmerne var også inviteret til at se projekter støttet eller opført af Realdania, herunder BLOX, arkitekturudstillinger på Louisiana, ildsjæleprojekter, klimaprojekter og bevaringsværdige, historiske bygninger, ligesom medlemmerne deltog i temaarrangementer om bæredygtighed, indeklimate, yderområder 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 85.478 ved udgangen af 2018 til 94.876 ved udgangen af 2019. Mit Realdania er således en væsentlig kanal til kommunikation til medlemmerne.

Realdania Debat

Formidling, netværk og debat er fortsat hjørneste-nene 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. I 2019 blev der afholdt i alt 12 debattmøder. Temaerne i 2019 var bl.a. Mayor to Mayor – Samtale med Eric Garcetti, Boliger mod ensomhed og Bæredygtighed på bundlinjen. Aktiviteterne er organiseret i seks debatfora med fokus på forskellige sektorer inden for det

byggede miljø: Almen Boligforum, Byudviklingsforum (landets borgmestre), Ejerboligforum, Erhvervsforum, Landbrugsforum og Privat Boligforum.

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

Repræsentantskabsmedlemmer inviteres til at deltage i alle debataktiviteterne i Almen Boligforum, Ejerboligforum, Erhvervsforum, Landbrugsforum og Privat Boligforum.

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 2019 blev der, som oftest i samarbejde med projektpartnere, udsendt 144 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 2019 flere end 8.000 omtaler af Realdania i medierne.

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

Der blev i 2019 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 2019 hjemmesiden realdania.dk, der er foreningens primære digitale platform. Trafikken på realdania.dk var markant stigende i 2019 sammenlignet med 2018. 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.



Mit Realdania

Nyhedsbrev med viden, nyheder, konkurrencer og arrangementer.

Sendes ud til næsten 95.000 abonnenter cirka 15 gange årligt.



1.400

Realdania Debat har ca. 1.400 medlemmer.

Filantropi

Nøgletal, mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015	5 års gns.
Bevillinger						
Uddelinger	1.209	507	948	751	761	835
Uddelingselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	28	26	37	55	0	29
Uddelinger	1.237	533	985	806	761	864
Investeringselement af filantropiske ejendomsinvesteringer	42	19	27	52	34	35
Bevillinger	1.279	552	1.012	858	795	899
Aktivitet (omfang)						
Filantropiportefølje, brutto (totaludgift)	25.659	23.400	23.722	24.805	21.523	23.822
Filantropiportefølje, netto (Realdanias andel)	11.409	11.157	11.332	10.789	11.009	11.139
Skalering						
Samlet porteføljeværdi, brutto/netto	2,25	2,10	2,09	2,30	1,96	2,14
Bevillingsandel						
Filantropiske bevillinger/gns. egenkapital [%]*	5,6	2,5	4,5	4,0	3,9	4,1

* Gns. egenkapital er beregnet som gennemsnittet af egenkapital primo og ultimo i året.

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

De filantropiske aktiviteter

Realdanias filantropiske aktiviteter var i 2019 forankret i Filantropistrategi 2018-2024, som vil styrke fokus på indsatser, hvor det byggede miljø kan bidrage til at forbedre livskvaliteten for danskerne. Det er målsætningen med Realdanias filantropiske indsats sammen med andre aktører at initiere og gennemføre aktiviteter og projekter, der er problemdrevne og dagsordensættende og viser nye løsninger på væsentlige samfundsmæssige udfordringer inden for det byggede miljø.

Filantropistrategien 2018-2024 indeholder seks filantropiske mål. De seks mål sætter rammen for, hvilke dagsordener og områder vi gennem vores filantropiske arbejde ønsker at fremme en positiv udvikling indenfor. De seks filantropiske mål vises på næste side.

Realdanias Filantropistrategi 2018-2024 blev vedtaget af bestyrelsen i december 2017, og implementeringen blev påbegyndt i januar 2018. I september 2019 blev det besluttet at forlænge strategien til 2024. For yderligere oplysninger henvises til realdania.dk.

Realdanias filantropiske indsats har igen i 2019 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. Partnerskaberne fordeler sig på mange forskellige interessenter som for eksempel forskningsinstitutioner, statslige styrelser, fonde, kommuner og private virksomheder.

Det filantropiske arbejde blev udmøntet i filantropiske projekter, initiativer og 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.

Realdanias filantropiske aktiviteter bliver opdelt i filantropiske uddelinger og filantropiske ejendomsinvesteringer. I 2019 blev der samlet bevilget 1.279 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 2019.

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 yderområderne og landdistrikterne. 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 bliver gennemført af Realdania By & Byg A/S. Fokus på fagligt indhold, risikostyring, tid og økonomi bliver tilpasset 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. Ejendomme i ejerskab drives efter erhvervelse/opførelse på kommercielle vilkår. Filantropiske ejendomsinvesteringer bliver opdelt i et uddelingselement og et investeringselement. Uddelingselementet bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Den resterende del, investeringselementet, bliver aktiveret i balancen i takt med udbetalingerne. I 2019 var de filantropiske ejendomsinvesteringer på i alt 70 mio. kr.

Filantropiske ejendomsinvesteringer bliver anvendt frem for filantropiske uddelinger i de tilfælde, hvor vi vurderer, det er mest hensigtsmæssigt for at fremme de filantropiske målsætninger. Eksempelvis hvor et permanent eller midlertidigt ejerskab er en forudsætning for sikring og bevarelse af en historisk ejendom, eller hvor et ejerskab til et delelement er et bidrag til realiseringen af et større byudviklingsprojekt.

Status på den filantropiske indsats

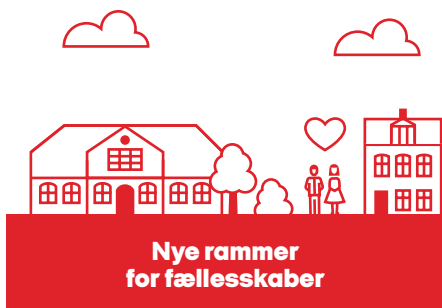
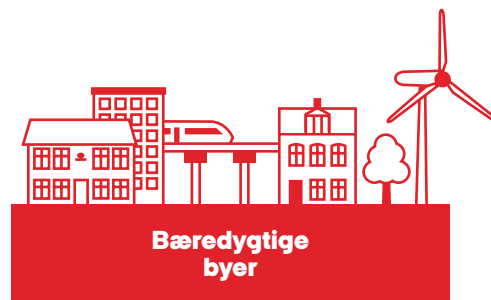
De projekter, der beskrives på de følgende sider, er eksempler på de mange projekter, der er i gang i hele landet. De udvalgte projekter er eksempler på projekter, der uafhængig af bevillings- og opstartstidspunkt har været relevante og aktuelle i 2019. Yderligere information om disse og øvrige projekter kan findes bl.a. på realdania.dk og på Realdanias app, Realdania projekter.

1.279 mio. kr.

I 2019 var de samlede filantropiske bevillinger på 1.279 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 styrker kystbyernes bykerner, udvikling af ikke-kommercielle attraktioner og wayfinding. I 2019 er planlægnings- og analysearbejdet igangsat med henblik på realiseringsprojekter i 2020.

Tøndermarsk Initiativet (2016-2021)

Området Tøndermarsken i Sydvestjylland er udfordret af fald i antallet af borgere og arbejdspladser. Med et massivt fysisk løft og helhedsorienterede indsatser omkring byudvikling i Højer, turisme- og erhvervsudvikling, styrket adgang til og formidling af 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, hvor Nordea-fonden også er bidragyder. I 2019 er der for alvor påbegyndt en lang række aktiviteter i området, fra den synlige, fysiske revitalisering af Højer og indvielse af Marskstien til igangsætning af klimatilpasningsplanen for Tønder Midtby.

Landsbyklynger (2016-2020)

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 kunne der som opfølgning søges støtte til anlægsprojekter – f.eks. i form af nye mødesteder. I den proces fik 14 projekter støtte.



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.

Byernes klimainsats

Byerne er afgørende i klimakampen. Gennem deltagelse i internationale netværk og samarbejder sætter Realdania fokus på byernes rolle i forebyggelsen af yderligere klimaforandringer. Realdania understøtter bynetværket C40, og med DK2020 sætter vi skub i indsatsen for at opfylde Parisaftalen på kommunalt niveau og understøtter sparring og samarbejde mellem danske kommuner på klimoområdet. I 2019 var København vært for C40's klimatopmøde for borgmestre fra storbyer i hele verden. Realdania er en vigtig partner og støttede topmødet både direkte og via C40.

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 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. I 2019 blev der bl.a. igangsat en række nytænkende projekter i København, Hvidovre, Dragør, Vejle, Assens, Hedensted, Middelfart og Randers.

Kampagnen By i balance

– Udsatte boligområder (2016-2022)

Gennem ambitiøse partnerskaber søsætter Realdania sammen med boligorganisationer og kommuner i 2016 langsigtede indsatser i udvalgte udsatte boligområder. Til og med 2022 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 og fælles mødesteder, der tilbyder sunde, trygge og stimulerende rammer. I 2019 har Realdania bl.a. støttet det nationale arbejde med 15 særligt udsatte områder og i samarbejde med Arkitektskolen Aarhus gennemført en kortlægning af de bygningskulturelle værdier i disse områder.

Strategisk byudvikling og midtbyerne

Realdania medvirker til bæredygtig byudvikling i en række danske byer. Det gør vi gennem Realdania By og Bygs byudviklingsprojekter i Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst, Nærheden og Naturbydelen i Ringkøbing. Realdania har også bidraget til udviklingsplaner i blandt andet Randers, Silkeborg, Faaborg og Rønne. Projekterne har fokus på at skabe levende, aktive og fremtidssikrede centrale byområder, der er attraktive for alle, der besøger, bor i og arbejder i byerne. Med kampagnen Hovedbyer på forkant bidrager vi med planer og konkrete projekter, som har fokus på ændringer i handelsmønstre og fremmer levende bymidter. I 2019 fik seks kommuner midler til at realisere en række byrumsprojekter, herunder i Assens, Frederiksværk, Løgstør, Næstved, Odder og Aabenraa.



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 håbesteder (2017-2021)

Projektet vil gennem eksempelprojekter i Nykøbing Falster, Holbæk og Esbjerg vise løsninger, der styrker sikre og trygge rammer for brugere, medarbejdere og frivillige på værestederne. Samtidig udvikles stederne til at fremme den sociale rehabilitering og dermed gøre værestederne til 'håbesteder'. Med over 6.400 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 inspirere udviklingen og videreudviklingen af væresteder over hele landet. I 2019 er projekterne igangsat med primært rådgivningsaktiviteter og udbud.



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 allermost 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 trygheden i relation til indbrud. I 2019 er der gennemført en lang række formidlingsaktiviteter såsom oplysningskampagne og borgermøder,

Kampagnen Underværker (2016-2020)

Formålet med Underværker er at støtte ildsjæle, der arbejder med det byggede miljø til gavn for lokalsamfundet. Gennem kampagnen ønsker vi at realisere ildsjælernes gode idéer. Kampagnen kan gøre den lokale og gode idé, der knytter sig til det byggede miljø, til virkelighed. Ved udgangen af 2019 havde 137 projekter over hele landet fået støtte fra denne og tidligere Underværkerkampagner.

ligesom der er gennemført nye analyser, der giver ny viden om, hvad der kan nedbringe antallet af indbrud i Danmark.

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 ved udgangen af 2019 i alt indgået partnerskaber omkring 10 byggerier med både pensionselskaber og almene boligorganisationer og via datterselskabet Realdania By & Byg taget første spadestik til opførelsen af et eksempelbyggeri i Ringkøbing.

Unge hjemløse (2019-2022)

Efter en årrække med stigende hjemløshed blandt unge faldt tallet i 2019. Men hver tredje hjemløse er stadig en ung mellem 18 og 29 år, og det kan have livsvarige konsekvenser for de unge. Realdania støtter op om kampen imod hjemløshed ved at afsætte 30 mio. kr. til eksempelprojekter for at udvide udbudet af betalelige boliger målrettet unge hjemløse og for at øge erfaringen og få viden om, hvordan de fysiske rammer kan understøtte en boligsocial indsats. Initiativet tager afsæt i den såkaldte housing first-tilgang og sker i samarbejde med kommunale, almene og private parter. Det første eksempelprojekt omfatter etablering af ungdomsboliger i det tidligere patienthotel ved det gamle amtssygehus i Aarhus.



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 (2017-2021)

I 2017 købte Realdania By & Byg 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. Den nu afsluttede restaurering og genopretning omfattede selve ballonhangaren og de omkringliggende bygninger, der fungerer som bl.a. hestestald, ridehal og hamlager. Københavns Kommune har afsat driftsmidler til en lejekontrakt på Ballonhangaren, der er uopsigelig mange år frem, så Ballonhangaren fortsat kan anvendes som ride-skole. I 2019 blev restaureringen af selve hangaren gennemført og vist frem for over 1.800 gæster til et åbent hus-arrangement den 1. december 2019.

Artcenter Spritten i Aalborg (2017-2021)

Fabrikanlægget 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. Realdania støtter sammen med Aalborg Kommune etableringen af et Artcenter i den gamle kedelbygning, som omdannes. Foran tilføjes den 30 meter høje skulptur Cloud City af kunstneren Tomás Saraceno. Artcenter Spritten er et eksempel på, hvordan kulturmiljøer kan fungere som driver i en omdannelse af et industriområde, hvor der også på sigt vil være boliger, hotel, restaurant, butikker, markeder, chokoladefabrik, mikrodestilleri m.m. I 2019 blev arkitektkonkurrencen afsluttet, og Praksis Arkitekter vandt opgaven med den videre forvandling af den gamle spritfabrik.

Holmegaard Værk (2016-2020)

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. I 2019 har der været god fremdrift i transformationen af det gamle glasværk, så indvielsen kan finde sted i 2020 som planlagt.

REGAN Vest (2019-2023)

Den historiske koldkrigsbunker REGAN Vest, der ligger i Rold Skov syd for Aalborg, skal åbnes op for offentligheden. Det nye besøgscenter skal formidle historien om danskerne under Den Kolde Krig forud for besøget i den underjordiske bunker REGAN Vest, som blev opført i al hemmelighed i årene 1963-1968. Bunkeren havde til formål at huse både kongehus, regering og forsvar i tilfælde af en tredje verdenskrig, og den har stået klar til netop det i mere end fire årtier. I 2014 valgte Slots- og Kulturstyrelsen at frede anlægget, som i dag står komplet med alt originalt interiør. Det forventes, at de første gæster vil blive budt velkommen i efteråret 2021. I 2019 blev projektet igangsat, og der blev gennemført en arkitektkonkurrence, der i starten af januar 2020 blev afsluttet med AART architects som vindere.

STORM Folke- og Naturgård (2019-2021)

Som et projekt støttet af Realdanias Underværker-kampagne er STORM Folke- og Naturgård med til at styrke den fynske landsby Håstrups sammenhængskraft. Gården skal understøtte fællesskabet, udviklingsiveren og engagementet i området – og konkret skal STORM Folke- og Naturgård facilitere originale kultur- og naturarrangementer ved at samle musikere, historikere, naturformidlere, filmfolk, foreninger m.fl. med fælles passion for formidling af lokalfolklore, musikkultur og natur. Stormgården er en fredet, firlænget og stråttækt ejendom, der kan dateres tilbage til 1500-tallet og rummer en spændende kulturhistorie, bl.a. er den berømte folkemusiker Rasmus Storm født på gården i 1733.



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 kampagnen er at fremme innovation i byggesektoren, da den står over for en række markante udfordringer og muligheder. F.eks. den stigende urbanisering der medfører øget byggeri. Byggeriet skal være mere bæredygtigt og ikke nær så ressourcetungt. Samtidig er byggebranchen kendetegnet ved at være mindre forsknings- og vidensbaseret end andre brancher. Kampagnen dækker over fem følgende spor:

- Forskning ind i virksomhederne
- Circular Construction Challenge
- UrbanTech Accelerator
- Innovation til marked
- Matchmaking mellem virksomheder

I 2019 blev der bl.a. gennemført en konkurrence om at gøre affald til byggematerialer, hvor nye løsninger blev udviklet. Accelerationsforløbet UrbanTech afvikledes, hvilket betød, at 10 unge virksomheder fik styrket deres samarbejde med større virksomheder og fik bedre adgang til markedet.

Skolernes indeklime (2016-2020)

Indeklimaet påvirker vores helbred, og dårligt indeklime kan føre til en lang række sygdomme. Børn er særligt sårbare over for dårligt indeklime, fordi deres lunger ikke er færdigudviklede. Flere undersøgelser af skolernes indeklime 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. Indeklima-kampagnen for skolerne har fem spor:

- Dataindsamling og analyser af indeklime
- Strategiske indeklimeplaner
- Innovation og produktudvikling af nye indeklimaløsninger
- Øge viden hos forvaltning, lærere og elever om, hvad de selv kan gøre for et bedre indeklime gennem adfærdsdesign
- Netværk og videndeling

I 2019 blev der bl.a. støttet fem pilotprojekter, der med sensorer, ventilation og adfærd som omdrejningspunkt skal bidrage til et bedre indeklime i skolerne.

BLOXHUB (2015-2028)

Innovations- og væksthubben 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. Hubben har til huse i BLOX, som Realdania også står bag, og er placeret på Bryghusgrunden i København. Hubben er etableret i et partnerskab bestående af Erhvervsministeriet, Københavns Kommune og Realdania. Ved udgangen af 2019 havde BLOXHUB mere end 350 medlemmer, heraf 111 virksomheder og organisationer som lejere. I alt havde ca. 640 personer deres daglige gang i BLOXHUB, og tallet stiger støt.



825 projekter

Pr. den 31/12-2019
havde Realdania 825
igangværende projekter.

Filantropisk portefølje

Ved udgangen af 2019 deltog Realdania i alt i 825 igangværende projekter med samlede bevillinger på 11.409 mio. kr. For at sikre de bedste løsninger samt forankring og ejerskab til projekterne er samarbejde

en kerneværdi for Realdania. Det betyder, at Realdania sjældent og kun i særlige tilfælde finansierer projekterne alene. Som det ses her, udgør den samlede projektøkonomi for alle 825 igangværende filantropiske projekter 25.659 mio. kr., og af dette beløb bidrager Realdania med 11.409 mio. kr.

Igangværende projekter	Antal projekter	Realdania-bevillinger, mio. kr.	Filantropisk portefølje, mio. kr.
Uddelinger	448	7.186	19.756
Filantropiske ejendomsinvesteringer	22	4.223	5.903
Projekter	470	11.409	25.659
Delprojekter*	355	-	-
Igangværende projekter i alt	825	11.409	25.659

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

Årets nye projektbevillinger

Der er i 2019 bevilget 1.279 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	150	1.291	4.126
Tilbageførte uddelinger fra tidligere år	-	-54	-
Uddelinger netto*	150	1.237	4.126
Filantropisk investeringselement	4	42	52
Projekter i alt	154	1.279	4.178
Delprojekter**	143	-	-
I alt tilgang	297	1.279	4.178

* 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 2019, henvises til realdania.dk.

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.	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Uddelinger	1.209	507	948	751	761	818	768	754	669	792
Filantropiske ejendomsinvesteringer:										
Uddelingselement	28	26	37	55	0	20	66	328	51	111
Investeringsselement	42	19	27	52	34	29	15	22	357	63
Bevillinger	1.279	552	1.012	858	795	867	849	1.104	1.077	966

Årets afsluttede projekter

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

I 2019 er der afsluttet 136 almindelige projekter. Endvidere er der afsluttet 67 delprojekter som del af en kampagne eller lignende. I alt er der således i 2019 afsluttet 203 projekter.



203 projekter

I 2019 har Realdania i alt 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

Af uopfordrede, almindelige ansøgninger er der i 2019 modtaget 406 mod 415 i 2018. Dette antal ligger lige under gennemsnittet for de seneste fem år, men skyldes formodentlig en markant stigning i antallet af kampagneansøgninger.

Af ansøgninger under kampagner er der i 2019 modtaget 402 mod 273 året før. Det antal er det højeste inden for de seneste fem år. Der var i 2019 12 kampagneinvitationer mod syv i 2018, hvilket formodentlig er den primære årsag til stigningen.

Antallet af henvendelser og forespørgsler om projektidéer m.m. skønnes at have været over 500 i 2019.

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 i 2019 uopfordrede, almindelige ansøgninger modtaget via ansøgningsmodulet på realdania.dk er 353 færdigbehandlet. Disse er fordelt på 117 bevillinger og 221 afslag. Derudover er 15 ansøgninger trukket tilbage af ansøger eller henlagt efter aftale med ansøger. Dette giver samlet en bevillingsprocent målt i forhold til antal ansøgninger på 33,1. Bevillingsprocenten er i gennemsnit over de seneste fem år 29,0.

Alle ansøgninger får en grundig og faglig behandling, som resulterer i, at en samlet direktion træffer beslutning om bevilling eller afslag. Projekter af særlig størrelse og karakter forelægges altid til bestyrelsens beslutning.

Antal modtagne ansøgninger	2019	2018	2017	2016	2015
Uopfordrede, almindelige ansøgninger	406	415	423	399	465
Kampagneansøgninger	402	273	219	167	217

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 bliver vurderet og løbende drøftet i henholdsvis direktionen, investeringskomiteen 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, ind sætter Realdania typisk sine egne repræsentanter. Organiseringen sker i disse situationer typisk i form af repræsentation fra Realdania i projektets bestyrelse eller i styregruppen med ekstern deltagelse. Fælles for denne organisationsform og repræsentation er, at der dels sikres de rette kompetencer, dels sikres der 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 og tilstrækkelige, og at de følges i praksis. Procedurene bliver tilrettelagt ved

hjælp af velfungerende forretningsgange, herunder funktionsadskillelse der har til formål at sikre, at kun godkendte transaktioner bliver gennemført. Kontrollerne er etableret med det formål at forhindre, opdage og korrigere eventuelle fejl, uregelmæssigheder og besvigelser. Procedurer og kontroller vurderes årligt af de valgte revisorer i forbindelse med revision af årsrapporten. Foreningen har et stærkt kontrolmiljø, men det er ikke en 100% garanti mod fejl og besvigelser. For yderligere styrkelse af kontrolmiljøet oprettede Realdania i 2019 en whistleblowerordning for medarbejdere og andre med tilknytning til foreningen.

På trods af at foreningen allerede i dag har meget grundige kontrolsystemer, blev datterselskabet Realdania By & Byg udsat for besvigelser over en længere årrække. Besvigelsen blev konstateret i januar 2020, og der er taget de nødvendige forholdsregler, herunder en omhyggelig gennemgang for at sikre at alle systemer og kontrolmiljøer bliver yderligere testet og justeret med det formål at undgå noget lignede i fremtiden. Også dette vil ske i samarbejde med de valgte revisorer og fraud-specialister.

Der bliver løbende foretaget sikkerhedstest af anerkendte IT-sikkerhedsfirmaer og 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 bliver opnået 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 fuld fokus på overholdelse af GDPR-lovgivningen.

Omdømmemæssige risici

De væsentligste omdømmemæssige risici er knyttet til manglende legitimitet i forbindelse med filantropiske projekter og kommercielle investeringsaktiviteter. Disse risici bliver reduceret 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 bliver udført 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 samarbejdspartners 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 eksempelvis større filantropiske projekter. Vi reducerer risikoen ved, at alle større projekter bliver fulgt af erfarne projektledere, samt at der i organiseringen af projekterne stilles krav om, at de rette kompetencer er til stede.

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 bemanningen 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.

Bestyrelsen behandler 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

20 mia. kr.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 20 mia. kr.

I samme periode har vi betalt 4,7 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 i det byggede miljø.

Siden 2000 har Realdania gennem filantropiske aktiviteter bidraget til samfundet med 20,0 mia. kr., og dertil kommer de direkte og indirekte bidrag gennem skattebetalinger, hvor Realdania alene i selskabsskat har betalt 4,7 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 menneskeretligheder og modvirke korrupsion. Målet om at bidrage til en bæredygtig udvikling er fastlagt og indarbejdet i Realdanias overordnede strategiske grundlag, og det kommer bl.a. til udtryk gennem Realdanias

mål om at være der for nuværende og fremtidige generationer og at fremme en bæredygtig udvikling. Vi er optaget 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 verdensmål 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.

Mange af de udfordringer, som filantropistrategien tager udgangspunkt i, deler Danmark med lande verden over, og vi bliver påvirket direkte af andre landes udfordringer, særligt klimaudfordringerne. Det er derfor vigtigt for livskvaliteten, at den danske indsats bidrager til den globale indsats, der bliver udtrykt i FN's 17 verdensmål. Realdania har efter en grundig proces udvalgt seks af verdensmålene, der er direkte relevante for arbejdet med det byggede miljø og indskrevet dem i filantropistrategien. Der er tale om fem faglige mål og et metodisk mål. Det metodiske mål [mål nr. 17] understøtter en helt central del af Realdanias filantropiske arbejdsform, idet

Især seks af FN's bæredygtigheds mål er relevante for Realdanias filantropi strategi



udgangspunktet 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 i dansk kontekst skaber rammerne for filantropist strategiens fokusområder.

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

I realisering af FN's verdensmål 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 antikorrupsion. Global Compact giver derved virksomheder og civilsamfundsorganisationer en ramme, hvor de 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 og rapporterer på foreningens engagement hvert andet år. Seneste indberetning er sket i 2019.

Realdania tog endvidere sammen med Bygherreforeningen i 2016 initiativ til et charter for byggeriets 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. Det sker via løbende opfølgning på iværksatte initiativer, der udspringer af handlingsplanen, og jævnlig rapportering om status på fremdrift.

Af hensyn til de skærpede lovgivningsmæssige dokumentationskrav til virksomheders arbejde med samfundsansvar følger her en yderligere uddybning af Realdanias arbejde på området i 2019.



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.



Antikorrupption 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 korrupption 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 og implementeringen af chartret for byggeriets samfundsansvar.

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. Vi har fokus på at øge vores bidrag til samfundet inden for de givne økonomiske rammer ved at opnå stadigt bedre resultater og sikre en maksimal effekt af vores indsats. Realdania ønsker at efterlade et markant, positivt samfundsmæssigt aftryk med de midler, der er afsat til det filantropiske arbejde. Realdanias indsats i forhold til samfundsudfordringer i det byggede miljø skal bidrage til den globale indsats, der er udtrykt gennem en række af FN's verdensmål.

Handling

I 2019 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 på effekten. Indsatsen underbygges strategisk af de seks filantropiske mål – herunder målet om at fremme et sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri og målet om at fremme bæredygtige byer.

I 2019 har vi fortsat prioriteret projekter med fokus på socialt ansvar, og så vidt muligt måler vi på effekten. Indsatsen underbygger strategisk de filantropiske mål om at fremme nye rammer for fællesskaber samt at fremme bedre boligmiljøer. Disse mål støtter socialt ansvar og indgår i prioritering af nye projekter.

De væsentligste risici ved det filantropiske arbejde er, at der i de projekter, Realdania bidrager til, ikke i tilstrækkelig grad er fokus på samfundsansvar, herunder på at fremme udviklingen af socialt, miljø- og klimamæssigt bæredygtige løsninger. Hvis der ikke er et tilstrækkeligt fokus, er der en risiko for, at Realdania, uden at det er intentionen, kan komme til at bidrage negativt til miljø-, klimamæssige og sociale forhold. Det er Realdanias ambition løbende at være involveret i projekter med fokus på bæredygtighed og med vores viden, erfaring og virke som filantropisk aktør at være med til at løfte opgaver og finde løsninger på udfordringer i samfundet, som ikke løses af andre aktører – herunder af den offentlige og private sektor.

Effekt

Konkret har ca. 32% af de bevilgede projekter i 2019 et specifikt bæredygtighedsformål, herunder formål relateret til miljø og klima.

Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 394 mio. kr. i 2019 ud af en samlet bevillingssum på 1.279 mio. kr. Den største af disse bevillinger er givet til det globale bynetværk C40.



I 2019 har ca. 10% af de støttede projekter fokus på socialt ansvar målt som bevilgede projekter under målet om at fremme bedre boligmiljøer og målet om at fremme nye rammer for fællesskaber.

Realdanias bevillinger til disse projekter udgør i alt 121 mio. kr. i 2019 ud af en samlet bevillingssum på ca. 1.279 mio. kr.



Når vi er ejer, drifts- og bygherre

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

Realdania skal i rollen som ejer, drifts- og bygherre også selv som minimum leve op til de krav, der stilles til samfundet og til vores samarbejdspartnere. Vi lægger derfor betydelig vægt på samfundsansvar i arbejdet med at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet, der altovervejende foregår i regi af Realdania By & Byg.

Handling

Ved at gennemføre udviklingsbyggerierne Sunde Boliger, der skal danne bro mellem forskning og praksis for at fremme et bedre indeklima med afsæt i byggematerialer, byggemetoder og teknologi bidrager vi til en større og bedre forståelse af byggematerialernes betydning for indeklimaet.

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 indeklima. 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 kravene om høj standard og sikkerhed på vores byggepladser.

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

Effekt

Resultater af målingerne er stillet til rådighed for myndigheder, byggebranche, materialeproducenter og forbrugere. Forventningen er, at resultaterne vil indgå i den videre udvikling af arbejdet med at udvikle sunde boliger og et godt indeklima.



Når vi er investor

Rammer og risici for arbejdet med samfundsansvar når vi er investor

Realdania inddrager miljømæssige, sociale og governance-relaterede (ESG) forhold i investeringsaktiviteterne. Det kommer bl.a. til udtryk i Realdanias politik for ansvarlige investeringer og ESG, der udstikker rammerne for de kommercielle investeringsaktiviteter i forhold til samfundsansvar. Det kommer desuden til udtryk ved, at vi stiller krav til eksterne kapitalforvaltere om, at de skal have underskrevet Principles for Responsible Investments (PRI) eller have implementeret lignende principper.

Realdania stiller krav til de virksomheder, som vi investerer i, uanset om der er tale om investeringer i gæld (obligationer m.v.) eller aktier. Med aktivt ejerskab mener vi først og fremmest en aktiv screening af, om virksomhederne overholder Realdanias politik for ansvarlige investeringer og ESG. Vi sikrer desuden, at

vores aktive ejerskab i form af stemmerettigheder på virksomhedernes generalforsamlinger bliver forvaltet af vores eksterne samarbejdspartnere i overensstemmelse med vores politik på området.

Realdanias strategiske tilgang til aktivt ejerskab samt generelt til ansvarlige investeringer og ESG kalder vi Engagement. Det betyder, at vi går i dialog med virksomheder, som vi investerer i, der ikke agerer inden for rammerne af Realdanias politik. Vores fundamentale holdning er, at det giver større effekt og skaber flere varige forandringer at påvirke virksomhederne til at agere ansvarligt end at vende dem ryggen og sælge vores investering. Realdanias screening og engagement-processer gennemføres af en eksternt samarbejdspartner, som aktuelt er Sustainalytics. Der sker løbende opfølgning og evaluering af engagement-processen. Hvis Sustainalytics konstaterer, at engagement i løbet af en rimelig periode ikke skaber de nødvendige resultater, får den konkrete investering status som "Disengage". Herefter vil vi i dialog med vores eksterne kapitalforvalter revurdere

investeringen og i sidste ende om nødvendigt afhænde den.

Vi har en grundlæggende præference for investeringsmandater, hvor der i investeringsprocesser og principper er fokus på bæredygtighed i henhold til vores definition i Grundlaget for Realdanias virke. Det betyder i praksis, at vi ved evaluering af eksisterende investeringsmandater vil følge op på, om det enkelte mandat og de tilhørende investeringsprocesser har et integreret fokus på bæredygtighed. Tilsvarende lægger vi vægt på bæredygtighed ved udvælgelse og implementering af nye investeringsmandater. Generelt vil vi have en præference for bæredygtige mandater og investeringsprodukter, i det omfang det er forsvarligt i forhold til forventet risiko, afkast og omkostninger.

Handling

Realdania foretager systematisk, jævnlig screening af de kommercielle investeringer med henblik på at identificere eventuelle uoverensstemmelser med vores politik for ansvarlige investeringer, herunder menneskerettigheder, miljø og governance. Screeningen udføres aktuelt af Sustainalytics og omfatter alle børsnoterede aktier og obligationer.

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

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 menneskerettigheder, arbejdsforhold, miljø og antikorrupition.

Effekt

Der blev foretaget to screeninger af ca. 70% af Realdanias kommercielle investeringsformue i 2019. Screeningerne afdækker risici relateret til menneskerettigheder, miljø og governance. Screeningerne omfatter de tre hovedaktivklasser Fixed Income Investment Grade, Fixed Income Non-Investment Grade og Equities.

Resultatet af den seneste screening i 2. halvår 2019 var:

Antal screenede investeringer: 1.150
 Antal engagement-processer: 53
 Antal disengagement-investeringer: 1



Realdanias politik for ansvarlige investeringer og ESG 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 ansvarlige investeringer 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 og i vores håndtering af personalesager.

I personalehåndbogen er det bl.a. formuleret: "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".

Vi sikrer fokus på forretningsetik via et stærkt kontrolmiljø og etiske retningslinjer. Forretningsgange og kontrolmiljøer bliver udviklet løbende for at forhindre, opdage og korrigerer eventuelle fejl, uregelmæssigheder og svindel. Der foretages løbende logning af eventuelle risici for uregelmæssigheder hos vores samarbejdspartnere og løbende vurdering af, hvorvidt samarbejdet kan fortsætte. Vilåret om at det stiller helt særlige krav til god adfærd at arbejde i en filantropisk forening, er en del af kulturen i Realdania. Det er indarbejdet i vores Code of Conduct, og det bliver betonet ved velkomstseminarer med alle nye medarbejdere og løbende i hverdagen. Ultimo 2019 er der indført en whistleblowerordning som en ekstra sikkerhed for god adfærd.

Vi arbejder løbende på at minimere energiforbruget ved at udskifte utidssvarende materiel. F.eks. erstatter vi gamle interne servere med cloudbaserede tjenester. Desuden fortsætter vi med udskiftning til LED-lys og lavenergiskærme.

Arbejdet med at styrke Realdanias samfundsansvar bliver yderligere udfoldet gennem de kommende år.

De væsentligste risici ved ikke at prioritere rollen som ansvarlig arbejdsgiver med fokus på både medarbejdervilkår og -trivsel, etik samt miljøpåvirkninger i driften er, at Realdania ikke bliver opfattet som en attraktiv arbejdsplads, at medarbejdere begår etiske og lovmæssige overskridelser, eller at vi i den interne drift ikke lever op til de krav, vi selv stiller til samfundet og til vores samarbejdspartnere. Omverdenen forventer, at Realdania tager samfundsansvar.

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 og medarbejdere med særlige behov, og vi får fleksible aftaler i stand med berørte medarbejdere.



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



Størstedelen af alle 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 alle fladskærme i møderum og på skriveborde blevet udskiftet med nye og mere energibesparende skærme. Vi har ligeledes fokus på, at udskiftet udstyr efterfølgende behandles miljørigtigt.



Information om Realdanias løbende arbejde med samfundsansvar findes på realdania.dk.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Realdanias bestyrelse består pr. den 31. december 2019 af 11 medlemmer, hvoraf fire er kvinder og syv er mænd, hvilket Erhvervsstyrelsen definerer som ligelig fordeling. Blandt de øvrige ledende medarbejdere inklusive direktionerne i moder- og dattervirksomheder er andelen af kvinder 42% og mænd 58%. Realdania lever derfor op til ligelig fordeling.

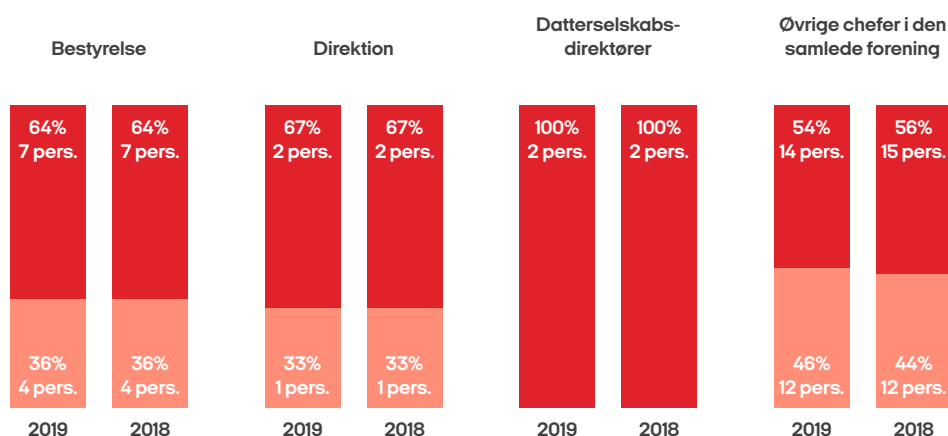
Realdania har for at sikre en forsat mere ligelig kønsammensætning i bestyrelsen opstillet følgende mål for rekruttering af det underrepræsenterede køn ved valg til bestyrelsen:

Ved bestyrelsens indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer 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 andelen af kvinder blandt datterselskabsdirektører er uændret i 2019. Andelen af kvinder blandt øvrige chefer i den samlede forening er øget fra 44% i 2018 til 46% i 2019. Andelen af mænd i bestyrelsen, i direktionen i Realdania samt i datterselskabernes direktion er uændret. Andelen af mænd blandt øvrige chefer i den samlede forening er faldet fra 56% i 2018 til 54% i 2019.

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 bliver skabt større åbenhed om mulighederne og lige vilkår for kvinder og mænd for at avancere.

Kønsammensætning på ledelsesniveau



■ Kvinder
■ Mænd



Koncern- regnskab

1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2019	2018
3	Finansielle indtægter	1.460,5	943,0
4	Finansielle udgifter	-30,5	-28,5
5	Kursreguleringer	1.511,4	-1.118,8
	Resultat af finansielle poster	2.941,4	-204,3
	Andre driftsindtægter og -udgifter	115,4	128,2
6	Udgifter til personale og administration	-197,7	-196,0
7, 11	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-8,4	-9,7
8	Resultat af kapitalandele i joint ventures	48,8	13,9
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	2.899,5	-267,9
	Medlemsaktiviteter	-26,0	-19,2
	Resultat før uddelinger og skat	2.873,5	-287,1
9	Uddelinger	-1.236,7	-533,4
	Resultat før skat	1.636,8	-820,5
10	Skat	-414,7	203,9
	Årets resultat	1.222,1	-616,6
	Årets resultat fordeles således:		
	Realdanias andel	1.223,6	-614,0
	Minoritetsinteressers andel	-1,5	-2,6
	I alt fordelt	1.222,1	-616,6
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	1.222,1	-616,6
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	10,5	2,5
	Anden totalindkomst i alt	10,5	2,5
	Totalindkomst i alt	1.232,6	-614,1
	Årets totalindkomst fordeles således:		
	Realdanias andel	1.234,1	-611,5
	Minoritetsinteressers andel	-1,5	-2,6
	I alt fordelt	1.232,6	-614,1

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2019	2018
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	34,3	34,7
11	Domicilejendom	403,0	395,0
12	Investeringsejendomme	2.078,4	2.017,3
Materielle aktiver i alt		2.515,7	2.447,0
Andre langfristede aktiver			
8	Kapitalandele i joint ventures	573,3	531,5
	Andre kapitalandele	7,5	7,5
13	Udlån til joint venture	64,4	63,7
10	Udskudt skat	27,8	268,4
Andre langfristede aktiver i alt		673,0	871,1
Langfristede aktiver i alt		3.188,7	3.318,1
Kortfristede aktiver			
14	Projektejendomme	485,7	485,5
15	Andre kortfristede aktiver	152,3	204,0
16	Værdipapirer	23.297,4	21.183,9
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	42,8	49,4
10	Tilgodehavende skat	0,0	110,0
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	407,6	486,8
Kortfristede aktiver i alt		24.385,8	22.519,6
AKTIVER I ALT		27.574,5	25.837,7
PASSIVER			
Egenkapital			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Opskrivningshænlægelse domicilejendom	73,5	63,0
	Andre reserver	17.870,8	16.647,2
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser		23.189,3	21.955,2
	Minoritetsinteresser	125,6	123,4
Egenkapital i alt		23.314,9	22.078,6
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.045,4	2.550,0
Langfristede forpligtelser i alt		3.045,4	2.550,0
Kortfristede forpligtelser			
9	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	868,8	895,6
10	Skyldig skat	48,4	0,0
17	Andre kortfristede forpligtelser	174,8	121,1
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	122,2	192,4
Kortfristede forpligtelser i alt		1.214,2	1.209,1
Forpligtelser i alt		4.259,6	3.759,1
PASSIVER I ALT		27.574,5	25.837,7

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Opskrivnings- henlæggelse domicilejendom	Andre reserver	Realdanias egenkapital	Minoritets- interesser	Koncernens egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2018	5.245,0	60,5	17.261,2	22.566,7	126,0	22.692,7
Totalindkomst i 2018						
Årets resultat	0,0	0,0	-614,0	-614,0	-2,6	-616,6
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	2,5	0,0	2,5	0,0	2,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	2,5	0,0	2,5	0,0	2,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	2,5	-614,0	-611,5	-2,6	-614,1
Egenkapital pr. den 31. december 2018	5.245,0	63,0	16.647,2	21.955,2	123,4	22.078,6

Totalindkomst i 2019						
Årets resultat	0,0	0,0	1.223,6	1.223,6	-1,5	1.222,1
Anden totalindkomst						
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	10,5	0,0	10,5	0,0	10,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	10,5	0,0	10,5	0,0	10,5
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	10,5	1.223,6	1.234,1	-1,5	1.232,6
Transaktioner med tredjemand						
Kapitaltilførsel	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	3,7
Transaktioner med tredjemand i alt	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	3,7
Egenkapital pr. den 31. december 2019	5.245,0	73,5	17.870,8	23.189,3	125,6	23.314,9

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2019	2018
Modtagne finansielle indtægter	1.454,6	928,9
Udbetalte finansielle udgifter	-25,1	-28,5
Køb og salg af værdipapirer	-621,5	-4,1
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	0,0	-48,3
Nettobetaling til øvrig drift	131,1	134,8
Udbetalinger til personale og administration	-197,7	-193,3
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-26,0	-19,2
Udbetalte uddelinger	-768,1	-900,2
Betalt skat	-15,7	-191,5
Pengestrømme fra primær aktivitet	-68,4	-321,4
Tilgang på investeringsejendomme	-29,0	-50,5
Salg af investeringsejendomme	16,5	6,7
Køb og salg af materielle aktiver	-5,3	-10,3
Modtaget udbytte fra joint ventures	7,0	7,0
Modtaget earn-out fra salg af associerede virksomheder	0,0	7,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10,8	-40,1
Årets pengestrømme [ændring i likvider]	-79,2	-361,5
Likvider primo	486,8	848,3
Likvider ultimo	407,6	486,8

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	57
2	Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	65
3	Finansielle indtægter	66
4	Finansielle udgifter	66
5	Kursreguleringer	66
6	Udgifter til personale og administration	67
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	70
8	Kapitalandele i joint ventures	70
9	Uddelinger	72
10	Skat	73
11	Domicilejendom	74
12	Investeringsjendomme	74
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	82
20	Nærtstående parter	83
21	Efterfølgende begivenheder	83
22	Ny regnskabsregulering	83

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden den 1. januar til den 31. december 2019 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 5. marts 2020 behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Realdania. Årsrapporten forelægges Realdanias repræsentantskab til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 30. april 2020.

Grundlag for udarbejdelse

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden præsenteres i mio. DKK, medmindre 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 2019 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 16 Leasingkontrakter
- Amendments to IFRS 9 om indfrielsesoptioner med negativ indfrielsesværdi
- Amendments to IAS 19 om ændringer til pensionsordninger i løbet af regnskabsperioden
- Amendments to IAS 28 om langfristede interesser i associerede virksomheder og joint ventures
- IFRIC 23 om usikre skattepositioner
- Annual Improvements to IFRS's 2015-2017

Af ovenstående har alene IFRS 16 påvirket indregning og måling og kun i årsregnskabet for modervirksomheden, da der ikke er leasingkontrakter i koncernen.

Der henvises til beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og indvirkning af implementering af IFRS 16 Leasingkontrakter i note 1 i årsregnskabet for modervirksomheden.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

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

stemmerettighederne eller på anden måde rent faktisk at udøve kontrol.

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

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

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

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

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

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

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

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder,

der ikke ejes 100%, indgår som en del af koncernens resultat henholdsvis egenkapital, men vises særskilt.

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

En koncernoversigt fremgår af afsnittet Koncernoversigt.

Virksomhedssammenslutninger

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

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

Solgte og afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis salgs- og afviklingstidspunktet. Salgstidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredje-mand. Sammenligningstal korrigeres ikke for 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 renter af Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade, renter af indestående i kreditinstitutter, udbytter og udlodninger af investeringer i værdipapirer og investeringsfonde samt øvrige renteindtægter.

Som renteindtægter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

Udbytter og udlodninger indregnes på transaktions-tidspunktet.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter omfatter renteudgifter til kreditinstitutter og gebyrer i forbindelse med erhvervelse og administration af værdipapirer i investeringsformuen, herunder forvaltningsomkostninger vedrørende Equities, Fixed Income Investment Grade og Fixed Income Non-Investment Grade samt øvrige renteudgifter.

Som renteudgifter indregnes årets nominelle rentetilskrivninger.

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 joint ventures

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

Udbytte af aktier m.v. i joint ventures modregnes i værdien af kapitalandele i 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 tredje-mand (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 medarbejdere, som udelukkende arbejder

med filantropiske projekter, er indregnet som uddelinger med baggrund i, at dette giver et mere retvisende billede af Realdanias samlede filantropiske aktiviteter. Udgifterne fremgår af koncernregnskabets note 6 og årsregnskabets note 6.

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 selskabsskatteloven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almenyttige og almenvælgørende 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 ud fra anvendelsen heraf.

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, fratrækkes under anden totalindkomst, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

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

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

Investeringssejendomme

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

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

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

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

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mægler-vurderinger 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 joint ventures

Kapitalandele i 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 joint ventures testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

Joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække joint ventures' underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Tilgodehavender hos 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 noterede virksomheder, indregnes under langfristede aktiver til dagsværdi tillagt omkostninger på handelsdatoen og måles efterfølgende til dagsværdi. Udbyttet 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 joint ventures samt andre kapitalandele til dagsværdi

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 salgpris 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 tilgodehavender og forudbetalte udgifter m.v.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen, på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

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

Værdiforringelse af tilgodehavender, udlån samt andre kortfristede aktiver

IFRS 9 har, baseret på forretningsmodellen og typer af finansielle aktiver og forpligtelser, alene betydning for 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).

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet aktiv)

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet aktiv) består af afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

Tilgodehavender hos kreditinstitutter

Tilgodehavender hos kreditinstitutter omfatter indestående 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 skattemæssige og den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis virksomheden har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på netto-basis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

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

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

Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger

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

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

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter omfatter modtagne sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter som sikkerhed for positiv dagsværdi af afledte finansielle instrumenter.

Andre kortfristede forpligtelser

Andre kortfristede forpligtelser omfatter skyldige omkostninger, skyldige renteudgifter, handler under afvikling, gæld til offentlige myndigheder, feriepenge m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet forpligtelse)

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter (kortfristet forpligtelse) består af afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Likvider omfatter kontantbeholdninger og anfordringsindeståender i kreditinstitutter.

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletalsdefinition

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

Filantropi

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

Skalering: Beskriver den samlede filantropiske porteføljeværdi i forhold til Realdanias andel.

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

Investering

Nøgletallene for investering er almindeligt benyttede nøgletal, hvor værdien af den samlede investeringsformue ultimo året samt årets afkast opgøres. Endvidere opgøres markedsrisikoen ultimo året beregnet ved en 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.

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er bl.a. 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. Som følge af de risici og usikkerheder, som koncernen er underlagt, kan faktiske udfald afvige fra de foretagne 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

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

Dagsværdi af finansielle aktiver

For finansielle aktiver med noterede priser på et aktivt marked, eller hvor værdiansættelsen bygger på generelt accepterede værdiansættelsesmodeller med observerbare markedsdata, er der ikke væsentlige skøn forbundet med værdiansættelsen.

For værdipapirer, der ikke er noteret på en børs, eller for hvilke der ikke forefindes en børskurs, der afspejler instrumentets dagsværdi, fastlægges dagsværdien ved brug af en aktuel OTC-kurs på et tilsvarende finansielt instrument eller med udgangspunkt i værdiansættelser modtaget fra tredjepart i form af rapporteringer.

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 værdiansættelsesprincipper. Modtagne rapporteringer gennemgås og vurderes internt af Realdanias investeringsafdeling samt risikofunktion. Det vurderes, om der skal foretages yderligere dagsværdireguleringer for at tage højde for kredit- eller likviditetsrisiko, samt der skønnes over fremtidige pengestrømme og forrentningskrav. Værdiansættelsen er i mindre grad baseret på observerbare markedsdata, og værdiansættelsen vil således være påvirket af skøn, da der for Private Equity, Alternative Investments og Real Estate ikke er et aktivt marked.

Finansielle instrumenter værdiansat ud fra ikke observerbare input udgør 6,2 mia. kr. svarende til 26,5% af Realdania-koncernens aktiver ultimo 2019.

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
3	Finansielle indtægter		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.360,5	768,6
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	40,0	30,0
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	56,4	139,4
	Renteindtægter, kreditinstitutter	2,6	1,8
	Øvrige renteindtægter	1,0	3,2
	I alt	1.460,5	943,0
	Udbytter og udlodninger		
	Fixed Income Non-Investment Grade	362,6	174,2
	Equities	269,2	307,1
	Private Equity	617,1	160,3
	Alternative Investments	74,7	77,2
	Real Estate	36,9	49,8
	I alt	1.360,5	768,6

Note	mio. kr.	2019	2018
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-1,2	-1,0
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-20,4	-24,4
	Øvrige renteudgifter	-8,9	-3,1
	I alt	-30,5	-28,5

Note	mio. kr.	2019	2018
5	Kursreguleringer		
	Money Market	2,2	-0,1
	Fixed Income Investment Grade	35,3	21,3
	Fixed Income Non-Investment Grade	-173,3	-365,8
	Equities	1.740,8	-1.024,5
	Private Equity	-13,1	371,2
	Alternative Investments	-168,3	-145,1
	Real Estate	87,8	24,2
	I alt	1.511,4	-1.118,8

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
6 Udgifter til personale og administration			
Personaleudgifter		-135,0	-132,2
Administrationsudgifter		-62,7	-63,8
I alt		-197,7	-196,0
Personaleudgifter			
Løn og honorarer		-172,2	-169,7
Pension		-19,8	-19,9
Sociale udgifter		-2,0	-1,9
I alt		-194,0	-191,5
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		7,5	10,2
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		5,4	5,1
Heraf indeholdt i uddelinger*		46,1	44,0
Personaleudgifter i alt		-135,0	-132,2
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:			
Repræsentantskab		-2,7	-2,7
Bestyrelse		-4,1	-4,1
Direktion		-10,4	-9,7
I alt		-17,2	-16,5
Antal medarbejdere			
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		282	281
Heraf aktivering på projektejendomme m.v.		10	11
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*		7	8
Heraf indeholdt i uddelinger*		70	68
I alt		195	194
Gennemsnitligt antal medarbejdere indgår i følgende enheder:			
Realdania		63	61
Realdania [indeholdt i medlemsaktiviteter]		7	8
Realdania [indeholdt i uddelinger]		29	26
Videncentret Bolius A/S [indeholdt i uddelinger]		41	42
Realdania By & Byg A/S		33	35
Realdania By & Byg A/S [aktiveret]		2	3
Datterselskaber til Arealudvikling ApS [aktiveret]		8	8
A/S Hindsgavl inkl. datterselskaber		99	98
I alt		282	281

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

Noter

Note	t. kr.	2019	2018
6	Udgifter til personale og administration (fortsat)		
	Honorar til repræsentantskabet i alt	-2.711	-2.664

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.	2019	2018
Bestyrelseshonorarer		
Michael Brockenhuus-Schack [formand]	-900	-900
Carsten With Thygesen [næstformand]	-525	-525
Palle Adamsen	-300	-300
Pernille Rüz Bloch	-300	-300
Per Feldthaus	-300	-300
Mette Kynne Frandsen	-300	-300
Peter Høltermand [indtrådt i 2019]	-200	-
Lars Krarup	-300	-300
Gunde Odgaard	-300	-300
Niels Roth [udtrådt i 2019]	-100	-300
Majken Schultz	-300	-300
Helle Søholt	-300	-300
Bestyrelseshonorarer i alt	-4.125	-4.125

t. kr.	2019	2018
Direktionsvederlag		
Gage, pension og værdi af fri bil, CEO Jesper Nygård	-4.917	-4.844
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Anne Skovbro*	0	-1.823
Gage, pension og værdi af fri bil, CPO Nina Kovsted Helk**	-2.597	-216
Gage, pension og værdi af fri bil, CIO Peter Johansen [fratrådt i 2020]	-2.843	-2.799
Direktionsvederlag i alt	-10.357	-9.682

* CPO Anne Skovbro fratrådte den 17. august 2018.

** CPO Nina Kovsted Helk tiltrådte den 1. december 2018.

CIO Kenneth Lillelund Winther er tiltrådt den 15. februar 2020 og har ikke modtaget vederlag i 2019. Direktionen vederlægges ikke på baggrund af incitamentsordninger.

Noter

Note

6 Udgifter til personale og administration (fortsat)

Fratrædelse

Direktøerne 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 Kenneth Lillelund Winther efter den 15. februar 2021, 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 15. februar 2021, dog maksimum 6 måneder.

mio. kr.	2019			2018		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer						
Lovpligtig revision	-1,4	-1,1	-2,5	-1,3	-1,0	-2,3
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-2,0	0,0	-2,0	-2,1	-0,2	-2,3
Andre ydelser	0,0	-0,1	-0,1	-0,5	-0,2	-0,7
I alt	-3,5	-1,2	-4,7	-3,9	-1,4	-5,3

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
7	Driftsmateriel og inventar m.v.		
	Kostpris primo	94,3	86,6
	Årets tilgang	5,7	11,9
	Årets afgang	-1,3	-4,2
	Kostpris ultimo	98,7	94,3
	Af- og nedskrivninger primo	-59,6	-55,8
	Afskrivninger, afhændede aktiver	1,1	3,4
	Årets af- og nedskrivninger	-5,9	-7,2
	Af- og nedskrivninger ultimo	-64,4	-59,6
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	34,3	34,7
	Af- og nedskrivning driftsmateriel og inventar m.v.	-5,9	-7,2

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

Note	mio. kr.	2019	2018
8	Kapitalandele i joint ventures		
	Kostpris primo	845,4	845,4
	Kostpris ultimo	845,4	845,4
	Værdireguleringer primo	-313,9	-313,8
	Årets resultat	48,8	6,9
	Udbytte	-7,0	-7,0
	Værdireguleringer ultimo	-272,1	-313,9
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	573,3	531,5

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

Noter

Note

8 Kapitalandele i joint ventures (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Aktiver	Forpligtelser	Omsætning	Andel af egenkapital 2019	Andel af resultat 2019
		%	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50,00	0,6	0,0	0,0	0,2	0,0
Arena CPHX P/S	København	50,00	962,1	679,5	51,9	141,4	30,5
Bispebjerg Bakke I/S	København	50,00	491,4	15,7	20,0	237,9	41,4
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50,00	0,7	0,0	0,1	0,2	0,0
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50,00	0,7	0,0	0,0	0,2	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	270,9	58,5	52,0	106,2	-16,1
NærHeden P/S	Høje-Taastrup	50,00	317,1	143,4	149,4	86,9	-7,0
I alt						573,3	48,8

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

* 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 salgspåbud 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.	2019	2018
9 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
I alt nye bevillinger		1.290,2	563,6
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-53,5	-30,2
I alt driftsført i året		1.236,7	533,4
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.445,6	3.812,4
Årets bevillinger, driftsført		1.236,7	533,4
Udbetalt i året		-768,1	-900,2
Saldo ultimo		3.914,2	3.445,6

Af den samlede forpligtelse forventes 0,9 mia. kr. udbetalt inden for et år og 0,9 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 2019 udgør investeringselementet 0,4 mia. kr. [2018: 0,3 mia. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
10 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-164,5	-2,8
Regulering af udskudt skat		-259,1	225,5
Skat vedrørende tidligere år		8,9	-18,8
I alt		-414,7	203,9
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Ikke skattepligtige indtægter		-13,9%	20,9%
Ikke fradragsberettigede udgifter		17,7%	-15,7%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-0,5%	-2,3%
Effektiv skatteprocent		25,3%	24,9%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		268,4	47,2
Udskudt skat vedrørende tidligere år		18,5	0,2
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-259,1	225,5
Afgang ved salg		0,0	-4,5
Udskudt skat ultimo		27,8	268,4
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		8,3	9,4
Kapitalandele i joint ventures		19,9	25,7
Kortfristede aktiver		-8,5	-8,0
Skattemæssige underskud		6,9	239,8
Hensatte forpligtelser		1,2	1,5
I alt		27,8	268,4
Ikke aktiverede skattemæssige underskud udgør 4,3 mio. kr. hidrørende fra selskabers særunderskud fra før indtræden i Realdanias sambeskatningskreds.			
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		110,0	-59,7
Skat vedrørende tidligere år		-9,6	-19,0
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-164,5	-2,8
Betalt skat i året		15,7	191,5
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-48,4	110,0

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
11 Domicilejendom			
Kostpris primo		344,5	344,5
Kostpris ultimo		344,5	344,5
Værdiregulering primo		63,0	60,5
Årets værdiregulering ført i anden totalindkomst		10,5	2,5
Værdiregulering ultimo		73,5	63,0
Afskrivninger primo		-12,5	-10,0
Årets afskrivning		-2,5	-2,5
Afskrivninger ultimo		-15,0	-12,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo		403,0	395,0
Afskrivning domicilejendom		-2,5	-2,5

Note	mio. kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2019	2018
12 Investeringsejendomme					
Kostpris primo		4.514,0	57,7	4.571,7	4.335,7
Overførsel (færdiggjort i året)		99,9	-99,9	0,0	0,0
Årets tilgang		-1,0	148,0	147,0	250,0
Årets afgang		-226,0	0,0	-226,0	-13,9
Kostpris ultimo		4.386,9	105,8	4.492,7	4.571,8
Værdiregulering primo		-2.537,2	-17,2	-2.554,4	-2.401,5
Overførsel (færdiggjort i året)		-84,1	84,1	0,0	0,0
Årets værdiregulering		48,8	-118,0	-69,2	-160,0
Værdiregulering afhændede ejendomme		209,3	0,0	209,3	7,0
Værdiregulering ultimo		-2.363,2	-51,1	-2.414,3	-2.554,5
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.023,7	54,7	2.078,4	2.017,3
Afkastprocent:					
Kontorejendomme og andre ejendomme		4,4	-	-	4,3
Boligejendomme		2,4	-	-	2,4
Alle ejendomme		4,2	-	-	4,1

Noter

Note

12 Investeringsejendomme (fortsat)

mio. kr.	Investerings- ejendomme
Beliggenhed	
København	1.289,8
Aarhus	190,1
Odense	39,8
Øvrige Sjælland	249,2
Øvrige Jylland	128,8
Øvrige Fyn	125,0
Grønland	1,0
I alt	2.023,7

Lejeindtægter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 82,3 mio. kr. [2018: 54,2 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens investeringsejendomme indregnet under andre driftsindtægter og -udgifter udgør 36,1 mio. kr. [2018: 37,0 mio. kr.].

Driftsudgifter for koncernens ikke udlejede investeringsejendomme udgør 0 mio. kr. [2018: 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 2019 udgør 0 mio. kr. (2018: 0 mio. kr.).

Note	mio. kr.	2019	2018
15 Andre kortfristede aktiver			
Handler under afvikling		0,1	76,6
Tilgodehavende renter		38,9	41,6
Forudbetalte udgifter		3,6	3,8
Øvrige aktiver		109,7	82,0
I alt		152,3	204,0

Note	mio. kr.	2019	2018
16 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		3.045,0	3.167,2
Fixed Income Non-Investment Grade		3.323,2	2.857,7
Equities		9.850,0	9.157,1
Private Equity		5.251,8	4.642,5
Alternative Investments		990,7	738,7
Real Estate		836,7	620,7
I alt værdipapirer		23.297,4	21.183,9

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 86,6 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019. Derudover er der stillet 29,4 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019.

Note	mio. kr.	2019	2018
17 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		10,2	0,0
Leverandører		10,4	14,0
Øvrige forpligtelser		154,2	107,1
I alt		174,8	121,1

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 tidshorisont. VaR udtrykker derimod ikke noget om størrelsen på tabet, såfremt tabet overstiger det estimerede VaR-beløb.

I Realdanias VaR-model, som blev implementeret 1. januar 2019, benyttes en tidshorisont på et år og en sandsynlighed på 95%. Pr. den 31. december 2019 er Realdanias samlede markedsrisiko (VaR) estimeret til 4,2 mia. kr. Dette betyder, at tabet inden for det næste år med 95% sandsynlighed ikke vil overstige 4,2 mia. kr., hvilket svarer til 18% af investeringsaktiverne.

VaR blev pr. den 31. december 2018 estimeret til 3,0 mia. kr. [14,2%]. Den primære årsag til forøgelsen i VaR fra 2018 til 2019 er overgangen til et nyt risikosystem, som dels estimerer markedsrisikoen ud fra en længere historisk periode og således indregner markedsrisikoen under tidligere markedskriser, dels sammensætter markedsrisikoen ud fra mere nuancerede risikoparametre, særligt for så vidt angår de mindre likvide hovedaktivklasser.

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 valutaterminforretninger til afdækning af valutakursrisici forbundet med investeringer i fremmed valuta. Valutaterminforretningerne indgås typisk med op til seks måneders løbetid.

Noter

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Aktivklassernes fordeling på hovedvalutaer

mio. kr.	2019						2018					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Aktivklasser												
Money Market	12,8	49,5	5,9	0,8	0,7	69,7	10,7	22,0	29,7	1,3	0,8	64,5
Fixed Income Investment Grade	1.064,3	2.064,3	0,0	0,0	0,0	3.128,6	1.473,7	1.851,8	0,0	0,0	0,0	3.325,5
Fixed Income Non-Investment Grade	752,0	1.704,1	913,5	0,0	15,9	3.385,5	337,3	1.571,6	1.037,8	0,0	6,1	2.952,8
Equities	314,5	1.278,5	5.613,3	702,9	1.949,2	9.858,4	282,8	1.188,7	5.207,0	695,4	1.759,9	9.133,8
Private Equity	372,2	680,2	2.565,2	306,3	1.298,7	5.222,6	425,5	599,5	2.028,4	255,2	1.314,8	4.623,4
Alternative Investments	0,0	267,7	718,5	4,3	3,7	994,2	0,0	0,0	733,6	5,0	-15,9	722,7
Real Estate	0,0	374,9	396,5	65,2	-1,9	834,7	0,0	255,8	238,1	128,1	-0,3	621,7
Investeringsaktiver i alt	2.515,8	6.419,2	10.212,9	1.079,5	3.266,3	23.493,7	2.530,0	5.489,4	9.274,6	1.085,0	3.065,4	21.444,4

Ultimo 2019 var 96% af USD-positionen og 95% af GBP-positionen afdækket mod enten DKK eller EUR. Ligeledes var 25% af positionen i øvrige valutaer afdækket.

Valutapositioner før og efter valutaafdækning

%	2019						2018					
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	I alt
Før valutaafdækning	10,7	27,3	43,5	4,6	13,9	100,0	11,8	25,6	43,2	5,1	14,3	100,0
Efter valutaafdækning	18,8	68,6	1,9	0,2	10,5	100,0	18,4	69,2	-1,1	0,2	13,3	100,0

Følsomhed for valutakursrisiko

mio. kr.	2019					2018				
	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta	DKK	EUR	USD	GBP	Øvrig valuta
Forudsat potentielt udsving i valutakurs	+/-0%	+/-0,5%	+/-10%	+/-10%	+/-10%	+/-0%	+/-0,5%	+/-10%	+/-10%	+/-10%
Potentiel indvirkning på resultat og egenkapital	0	+/-80,6	+/-43,7	+/-5,5	+/-246	0	+/-74,1	+/-23,8	+/-4,2	+/-286,1

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 opgørelses tidspunktet.

	2019		2018	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
VaR på samlede investeringsaktiver	4.228,2	18,0	3.040,1	14,2

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		2019		2018	
Hovedaktivklasser	mio. kr.	%	mio. kr.	%	
Fixed Income Investment Grade	171,2	5,5	71,5	2,1	
Fixed Income Non-Investment Grade	354,9	10,5	187,6	6,4	

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		2019		2018	
Hovedaktivklasser	mio. kr.	%	mio. kr.	%	
Equities	2.186,9	22,2	1.758,8	19,3	
Private Equity	2.020,9	38,7	1.081,1	23,4	

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		2019		2018	
Hovedaktivklasser	mio. kr.	%	mio. kr.	%	
Real Estate	100,6	12,1	106,4	17,1	
Alternative Investments	83,1	8,4	153,4	21,2	

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 3.385,4 mio. kr. pr. den 31. december 2019 svarende til 14,4% af de samlede investeringsaktiver (2018: 2.953,0 mio. kr.).

Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019 udgør -79,3 mio. kr. (2018: -143,1 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 2019 har der været anvendt valutaterminsforretninger samt børsnoterede aktiefutures og aktieoptioner. Anvendelsen af aktiefutures og aktieoptioner 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.

Realdania foretager investeringer i unoterede private equity- og ejendomsfonde, investeringsejendomme og projektejendomme samt andre alternative aktiver. For denne type investeringer, hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata, indgår skøn som en del af værdiansættelsen.

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.	2019				2018			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Aktivklasser								
Money Market	69,7	0,0	0,0	69,7	64,5	0,0	0,0	64,5
Fixed Income								
Investment Grade	3.128,6	0,0	0,0	3.128,6	3.325,5	0,0	0,0	3.325,5
Fixed Income Non-Investment Grade	3.382,8	2,6	0,0	3.385,4	2.979,5	-26,7	0,0	2.952,8
Equities	9.912,7	-54,4	0,0	9.858,3	9.216,0	-82,2	0,0	9.133,8
Private Equity	0,0	-29,2	5.251,9	5.222,7	0,0	-19,2	4.642,6	4.623,4
Alternative Investments	0,0	859,5	134,8	994,3	0,0	574,4	148,3	722,7
Real Estate	0,0	-1,9	836,6	834,7	0,0	1,0	620,7	621,7
Investeringsaktiver	16.493,8	776,6	6.223,3	23.493,7	15.585,5	447,3	5.411,6	21.444,4
Investeringsejendomme	0,0	0,0	2.023,7	2.023,7	0,0	0,0	1.976,8	1.976,8
Investeringsaktiver i alt*	16.493,8	776,6	8.247,0	25.517,4	15.585,5	447,3	7.388,4	23.421,2

Niveau 1: Børsnoterede papirer

Niveau 2: Valutatermisforretninger samt visse alternative produkter

Niveau 3: Unoterede papirer/fonde

* Heri indgår forpligtelser til dagsværdi med 122,2 mio. kr. [2018: 192,4 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.	2019	2018
Regnskabsmæssig værdi primo	5.411,6	4.281,4
Tilgang	1.411,0	1.347,7
Afgang	-896,5	-780,7
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – realiseret (kursreguleringer)	-278,1	90,9
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen – urealiseret (kursreguleringer)	575,3	472,3
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.223,3	5.411,6

Kategorier af finansielle instrumenter

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

mio. kr.	2019	2018
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	23.305,0	21.268,0
Afledte finansielle instrumenter (aktiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	42,9	49,4
Udlån og tilgodehavender der måles til amortiseret kostpris	624,2	677,9
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	-4.078,8	-3.566,7
Afledte finansielle instrumenter (passiver) der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-122,2	-192,4
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-10,2	0,0

Note

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i noterede kapitalandele for et beløb på 4.022 mio. kr. (2018: 3.652 mio. kr.). Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet.

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkredittilån til et projekt (2018: 60 mio. kr.).

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 86,6 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019. Derudover er der stillet 29,4 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019.

Noter

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 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 2019.

Realdanias datterselskab Realdania By & Byg bortviste og politianmeldte en nu tidligere medarbejder i januar 2020 på baggrund af konstaterede besvigelser for et beløb i størrelsesordenen 15 mio. kr. Tabet er indarbejdet i årsrapporten for 2019, og der er taget de nødvendige forholdsregler i forbindelse hermed.

Note

22 Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt følgende nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Realdania ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2019:

- IFRS 17 Insurance Contracts
- IFRS 3 Business Combinations – Amendments to IFRS 3
- IAS 1 Presentation of Financial Statements og IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors – Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material
- Conceptual Framework – Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards

Ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er godkendt af EU.

Standarderne og fortolkningsbidragene implementeres, i takt med at de bliver obligatoriske for Realdania. Det er vurderet, at de ikke får indflydelse på indregning og måling for Realdania.



Årsregnskab

1. januar - 31. december 2019
[modervirksomheden]

Resultatopgørelse

Note	mio. kr.	2019	2018
3	Finansielle indtægter	1.463,2	941,6
4	Finansielle udgifter	-30,0	-27,6
5	Kursreguleringer	1.436,9	-1.157,0
	Resultat af finansielle poster	2.870,1	-243,0
6	Udgifter til personale og administration	-106,4	-114,0
7,8	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-14,2	-5,1
9	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	158,1	98,0
10	Resultat af kapitalandele i joint ventures	30,5	9,1
	Resultat før medlemsaktiviteter, uddelinger og skat	2.938,1	-255,0
	Medlemsaktiviteter	-26,0	-19,2
	Resultat før uddelinger og skat	2.912,1	-274,2
11	Uddelinger	-1.236,7	-533,4
	Resultat før skat	1.675,4	-807,6
12	Skat	-449,2	196,1
	Årets resultat	1.226,2	-611,5
	TOTALINDKOMSTOPGØRELSE		
	Årets resultat	1.226,2	-611,5
	Anden totalindkomst		
	Poster der ikke kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen		
	Værdiregulering af domicilejendom	8,0	0,0
	Anden totalindkomst i alt	8,0	0,0
	Totalindkomst i alt	1.234,2	-611,5

Balance

pr. den 31. december

Note	mio. kr.	2019	2018
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
7	Driftsmateriel og inventar m.v.	13,7	13,3
8	Leasingaktiv (domicilejendom)	110,6	0,0
Materielle aktiver i alt		124,3	13,3
Andre langfristede aktiver			
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.625,7	3.278,0
10	Kapitalandele i joint ventures	141,6	111,1
13	Udlån til joint venture	64,4	63,7
Andre langfristede aktiver i alt		3.831,7	3.452,8
Langfristede aktiver i alt		3.956,0	3.466,1
Kortfristede aktiver			
14	Andre kortfristede aktiver	1.072,1	123,6
15	Værdipapirer	22.065,7	21.183,9
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	42,9	49,4
12	Tilgodehavende skat	0,0	110,0
12	Udskudt skat	18,8	249,8
	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	288,3	296,1
Kortfristede aktiver i alt		23.487,8	22.012,8
AKTIVER I ALT		27.443,8	25.478,9
PASSIVER			
Egenkapital			
	Bunden kapital	5.245,0	5.245,0
	Andre reserver	17.944,4	16.710,2
Egenkapital i alt		23.189,4	21.955,2
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	3.020,4	2.509,7
16	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	100,9	0,0
Langfristede forpligtelser i alt		3.121,3	2.509,7
Kortfristede forpligtelser			
11	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	874,1	798,2
12	Skyldig skat	92,5	0,0
16	Leasingforpligtelser (domicilejendom)	9,7	0,0
17	Andre kortfristede forpligtelser	34,6	23,3
	Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	122,2	192,5
Kortfristede forpligtelser i alt		1.133,1	1.014,0
Forpligtelser i alt		4.254,4	3.523,7
PASSIVER I ALT		27.443,8	25.478,9

Egenkapitalopgørelse

mio. kr.	Bunden kapital	Andre reserver	Realdanias egenkapital
Egenkapital pr. den 1. januar 2018	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
Totalindkomst i 2019			
Årets resultat	0,0	1.226,2	1.226,2
Anden totalindkomst			
Værdiregulering af domicilejendom	0,0	8,0	8,0
Anden totalindkomst i alt	0,0	8,0	8,0
Totalindkomst i alt for perioden	0,0	1.234,2	1.234,2
Egenkapital pr. den 31. december 2019	5.245,0	17.944,4	23.189,4

Pengestrømsopgørelse

mio. kr.	2019	2018
Modtagne finansielle indtægter	1.459,7	927,4
Udbetalte finansielle udgifter	-29,7	-27,6
Køb og salg af værdipapirer	-625,1	-4,1
Modtagne og returnerede sikkerhedsstillelser fra kreditinstitutter	0,0	-48,3
Udbetalinger til personale og administration	-105,8	-110,4
Udbetalinger til medlemsaktiviteter	-26,0	-19,2
Udbetalte uddelinger	-650,1	-780,9
Betalt skat	-15,6	-209,8
Pengestrømme fra primær aktivitet	7,4	-272,9
Leasingydelse (domicilejendom)	-11,3	0,0
Køb og salg af materielle aktiver	-3,8	-4,0
Kapitaltilskud til tilknyttede virksomheder	-0,1	-35,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-15,2	-39,0
Årets pengestrømme (ændring i likvider)	-7,8	-311,9
Likvider primo	296,1	608,0
Likvider ultimo	288,3	296,1

Oversigt over noter

Note	Indhold	Side
1	Anvendt regnskabspraksis	91
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	Leasingaktiv (domicilejendom)	96
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	97
10	Kapitalandele i joint ventures	98
11	Uddelinger	99
12	Skat	100
13	Udlån til joint venture	101
14	Andre kortfristede aktiver	101
15	Værdipapirer	101
16	Leasingforpligtelser	101
17	Andre kortfristede forpligtelser	102
18	Finansielle risici og finansielle instrumenter	102
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	102
20	Nærtstående parter	103
21	Efterfølgende begivenheder	104
22	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

Realdania har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret den nye leasingstandard, IFRS 16, ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4. Den anvendte regnskabspraksis for IAS 17 og IFRIC 4 er præsenteret særskilt, hvis der er væsentlig forskel fra den anvendte praksis efter IFRS 16.

I forhold til tidligere skal Realdania nu med få undtagelser indregne alle leasingaftaler i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korrigeret for betalinger foretaget til leasinggiver forud for leasingaftalens start og modtagne incitamentsbetalinger modtaget fra leasinggiver. Realdania har valgt ikke at foretage indregning af direkte relaterede omkostninger til leasingaktivet.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 har Realdania ved implementering af standarden valgt:

- 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 virksomhedens 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 aftalen 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.

Indvirkning af implementering af IFRS 16

Realdania har ved implementering af IFRS 16 indregnet et leasingaktiv på 110,6 mio. kr. og en leasingforpligtelse på 110,6 mio. kr. Egenkapitaleffekten er dermed 0 kr.

Leasingaktivet består af en domicilejendom, som på overdragelsesdatoen udgjorde 108,1 mio. kr. [tidligere operationel leasingaftale].

Leasingaktivet afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Domicilejendom 10 år

Realdania har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 0,5% for domicilejendommen.

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.

Leasingkontrakter gældende fra 1. januar 2019

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når Realdania i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når Realdania opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, eller hvis Realdania ændrer sin vurdering af, om en forlængelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperiodens og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

- Domicilejendom 10 år

Realdania præsenterer leasingaktivet som domicilejendom i balancen og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

Realdania har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelse vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter gældende før 1. januar 2019

Leasingkontrakter klassificeres regnskabsmæssigt som finansielle og operationelle leasingforpligtelser.

En leasingaftale klassificeres som finansiell, når væsentligste risici og fordele ved at eje det leasede aktiv overføres til leasingtager. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

For finansielt leasede aktiver opgøres kostprisen til laveste værdi af aktiverens dagsværdi eller nutidsværdien af de fremtidige minimumsleasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes Realdanias alternative lånerente.

Realdania havde ikke finansielt leasede aktiver før 1. januar 2019.

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.	2019	2018
3	Finansielle indtægter		
	Udbytter og udlodninger, jf. specifikation	1.358,2	768,6
	Renteindtægter, Fixed Income Investment Grade	40,0	30,0
	Renteindtægter, Fixed Income Non-Investment Grade	56,4	139,4
	Renteindtægter, kreditinstitutter	2,1	1,8
	Øvrige renteindtægter	6,5	1,8
	I alt	1.463,2	941,6
	Udbytte og udlodninger		
	Fixed Income Non-Investment Grade	362,6	174,2
	Equities	268,3	307,1
	Private Equity	615,6	160,3
	Alternative Investments	74,8	77,2
	Real Estate	36,9	49,8
	I alt	1.358,2	768,6

Note	mio. kr.	2019	2018
4	Finansielle udgifter		
	Renteudgifter kreditinstitutter	-0,3	-0,2
	Forvaltningsgebyrer m.v.	-20,4	-24,4
	Øvrige renteudgifter	-9,3	-3,0
	I alt	-30,0	-27,6

Note	mio. kr.	2019	2018
5	Kursreguleringer		
	Money Market	2,2	-0,1
	Fixed Income Investment Grade	35,3	21,3
	Fixed Income Non-Investment Grade	-173,3	-365,8
	Equities	1.701,2	-1.024,5
	Private Equity	-0,6	371,2
	Alternative Investments	-168,3	-145,1
	Real Estate	40,4	-14,0
	I alt	1.436,9	-1.157,0

Noter

Note	mio. kr.		2019	2018
6 Udgifter til personale og administration				
Personaleudgifter			-66,8	-63,3
Administrationsudgifter			-39,6	-50,7
I alt			-106,4	-114,0
Personaleudgifter				
Løn og honorarer			-82,2	-77,3
Pension			-9,9	-9,6
Sociale udgifter			-0,7	-0,6
I alt			-92,8	-87,5
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*			5,4	5,1
Heraf indeholdt i uddelinger*			20,6	19,1
Personaleudgifter i alt			-66,8	-63,3
Af de samlede personaleudgifter udgør vederlag til:				
Repræsentantskab			-2,7	-2,7
Bestyrelse			-4,1	-4,1
Direktion			-10,4	-9,7
I alt			-17,2	-16,5
For yderligere oplysninger vedrørende honorar til repræsentantskabet og bestyrelsen samt vederlag til direktionen i Realdania henvises til koncernregnskabs note 6.				
Antal medarbejdere				
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede			99	95
Heraf indeholdt i medlemsaktiviteter*			7	8
Heraf indeholdt i uddelinger*			29	26
I alt			63	61

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

mio. kr.	2019			2018		
	EY	PwC	I alt	EY	PwC	I alt
Honorar til de valgte revisorer:						
Lovpligtig revision	-0,8	-0,9	-1,7	-0,8	-0,8	-1,6
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-2,0	0,0	-2,0	-1,7	-0,2	-1,9
Andre ydelser	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,1	-0,3
I alt	-3,0	-1,0	-4,0	-2,7	-1,1	-3,8

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
7	Driftsmateriel og inventar m.v.		
	Kostpris primo	61,9	60,1
	Årets tilgang	4,3	4,7
	Årets afgang	-1,0	-2,9
	Kostpris ultimo	65,2	61,9
	Af- og nedskrivninger primo	-48,6	-45,7
	Afskrivninger, afhændede aktiver	0,7	2,6
	Årets af- og nedskrivninger	-3,6	-5,5
	Af- og nedskrivninger ultimo	-51,5	-48,6
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	13,7	13,3
	Af- og nedskrivninger		
	Årets af- og nedskrivninger	-3,6	-5,5
	Gevinst/tab på afhændede aktiver	0,2	0,4
	I alt	-3,4	-5,1

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

Note	mio. kr.	2019	2018
8	Leasingaktiv (domicilejendom)		
	Kostpris primo	0,0	0,0
	Årets tilgang	108,1	0,0
	Kostpris ultimo	108,1	0,0
	Værdiregulering primo	0,0	0,0
	Årets værdiregulering (genberegning af leasingforpligtelse)	13,3	0,0
	Værdiregulering ultimo	13,3	0,0
	Afskrivninger primo	0,0	0,0
	Årets afskrivning	-10,8	0,0
	Afskrivninger ultimo	-10,8	0,0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	110,6	0,0
	Årets afskrivninger	-10,8	0,0

Domicilejendommen er indregnet som leasingaktiv på grundlag af huslejeaftale.

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris primo	3.032,4	2.997,4
	Årets tilgang	181,6	35,0
	Kostpris ultimo	3.214,0	3.032,4
	Værdireguleringer primo	245,6	147,6
	Årets resultat	158,1	98,0
	Værdiregulering af domicilejendom (indgår i totalindkomst)	8,0	0,0
	Værdiregulering ultimo	411,7	245,6
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.625,7	3.278,0

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 2019	Resultat 2019
Videncentret Bolius A/S	8,3	-0,1
Realdania By & Byg A/S	3.411,8	142,2
Realdania Invest ApS	205,6	24,0
Tilbageførsel af værdiregulering af domicilejendom	-	-8,0
I alt	3.625,7	158,1

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2019	Ejerandel i 2018
Videncentret Bolius A/S	København	100	100
Realdania By & Byg A/S	København	100	100
Realdania Invest ApS	København	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.	2019	2018
10 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris primo		325,2	325,2
Kostpris ultimo		325,2	325,2
Værdireguleringer primo		-214,1	-223,2
Årets resultat		30,5	9,1
Værdireguleringer ultimo		-183,6	-214,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo		141,6	111,1

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 2019	Andel af resultat 2019
Arena CPHX P/S	141,3	30,5
Arena CPHX Komplementar A/S	0,3	0,0
I alt	141,6	30,5

Navn %	Hjemsted	Ejerandel i 2019	Ejerandel i 2018
Arena CPHX P/S	København	50	50
Arena CPHX Komplementar A/S	København	50	50

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
11 Uddelinger			
Driftsførte uddelinger			
Bevillinger		1.290,2	563,6
Tilbageførte bevillinger fra tidligere år		-53,5	-30,2
I alt driftsført i året		1.236,7	533,4
Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger			
Saldo primo		3.307,9	3.555,4
Årets bevillinger, driftsført		1.236,7	533,4
Udbetalt i året		-650,1	-780,9
Saldo ultimo		3.894,5	3.307,9

Af den samlede forpligtelse forventes 0,9 mia. kr. udbetalt inden for et år og 0,9 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 tilføjer 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 2019 udgør investeringselementet 0,4 mia. kr. [2018: 0,3 mia. kr.].

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
12 Skat			
Aktuel skat af skattepligtig indkomst		-208,6	-2,8
Regulering af udskudt skat		-249,5	217,7
Skat vedrørende tidligere år		8,9	-18,8
I alt		-449,2	196,1
Effektiv skatteprocent			
Aktuel skatteprocent		22,0%	22,0%
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures (ikke skattepligtigt)		-1,8%	2,7%
Ikke skattepligtige indtægter		-10,1%	17,9%
Ikke fradragsberettigede udgifter		17,2%	-16,0%
Efterregulering af tidligere års beregnede skat		-0,5%	-2,3%
Effektiv skatteprocent		26,8%	24,3%
Udskudt skat			
Udskudt skat primo		249,8	31,9
Udskudt skat vedrørende tidligere år		18,5	0,2
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat		-249,5	217,7
Udskudt skat ultimo		18,8	249,8
Udskudt skat vedrører:			
Materielle aktiver		0,6	1,0
Kapitalandele i joint ventures		19,9	25,7
Kortfristede aktiver		-8,6	-8,0
Skattemæssige underskud		6,9	231,1
I alt		18,8	249,8
Tilgodehavende/skyldig skat			
Tilgodehavende/skyldig skat primo		110,0	-78,0
Skat vedrørende tidligere år		-9,6	-19,0
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst		-208,6	-2,8
Betalt skat i året		15,7	209,8
Tilgodehavende/skyldig skat ultimo		-92,5	110,0

Noter

Note

13 Udlån til joint venture

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

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

Note	mio. kr.	2019	2018
14 Andre kortfristede aktiver			
Handler under afvikling		0,1	76,6
Tilgodehavende renter		38,9	41,6
Forudbetalte udgifter		2,1	1,9
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.026,1	0,0
Øvrige aktiver		4,9	3,5
I alt		1.072,1	123,6

Note	mio. kr.	2019	2018
15 Værdipapirer			
Fixed Income Investment Grade		3.045,0	3.167,2
Fixed Income Non-Investment Grade		3.323,2	2.857,7
Equities		8.725,6	9.157,1
Private Equity		5.144,5	4.642,5
Alternative Investments		990,7	738,7
Real Estate		836,7	620,7
I alt værdipapirer		22.065,7	21.183,9

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 86,6 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019.

Derudover er der stillet 29,4 mio. kr. som sikkerhed over for finansiel modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019.

Note	mio. kr.	2019	2018
16 Leasingforpligtelser (domicilejendom)			
Forfalder inden for 1 år		9,7	0,0
Forfalder inden for 1-5 år		41,7	0,0
Forfalder efter 5 år		59,2	0,0
I alt		110,6	0,0

Leasingforpligtelser udgøres af leje af domicilejendom.

Noter

Note	mio. kr.	2019	2018
17 Andre kortfristede forpligtelser			
Handler under afvikling		10,2	0,0
Leverandører		4,9	5,9
Øvrige forpligtelser		19,5	17,4
I alt		34,6	23,3

Note

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Realdanias risikostyringspolitik

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

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

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

Note

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i noterede kapitalandele for et beløb på 4.007 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til Cash Call-princippet (2018: 3.652 mio. kr.).

Realdania har afgivet lånegaranti på 60 mio. kr. i forbindelse med et realkreditlån til et projekt (2018: 60 mio. kr.).

Realdania har stillet værdipapirer til en værdi af 86,6 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart som følge af negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019. Derudover er der stillet 29,4 mio. kr. som sikkerhed over for finansiell modpart for eventuel fremtidig negativ markedsværdi på finansielle instrumenter pr. den 31. december 2019.

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som administrationselskab 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 48,4 mio. kr. pr. den 31. december 2019 (2018: 0 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.

Noter

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 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.	2019	2018
Videncentret Bolius A/S		
Uddelinger	46,3	43,2
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (kontorhold, IT-ydelser m.v.)	5,7	5,1
Fakturering af Magasinet Bolius	5,3	0,0
Realdania By & Byg-koncernen		
Uddelinger	27,2	26,5
Opkrævet administrationsfee modregnet i Realdanias administrationsudgifter (kontorhold, IT-ydelser m.v.)	4,3	4,3
Betalt leje vedr. domicilejendom	10,0	9,8
Kapitaltilskud	0,0	35,0
Realdania har følgende mellemværender med tilknyttede virksomheder og joint venture:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	56,3	29,0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.026,1	-
Tilgodehavende hos joint venture	64,4	63,7

Noter

Note

21 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdanias finansielle stilling pr. den 31. december 2019.

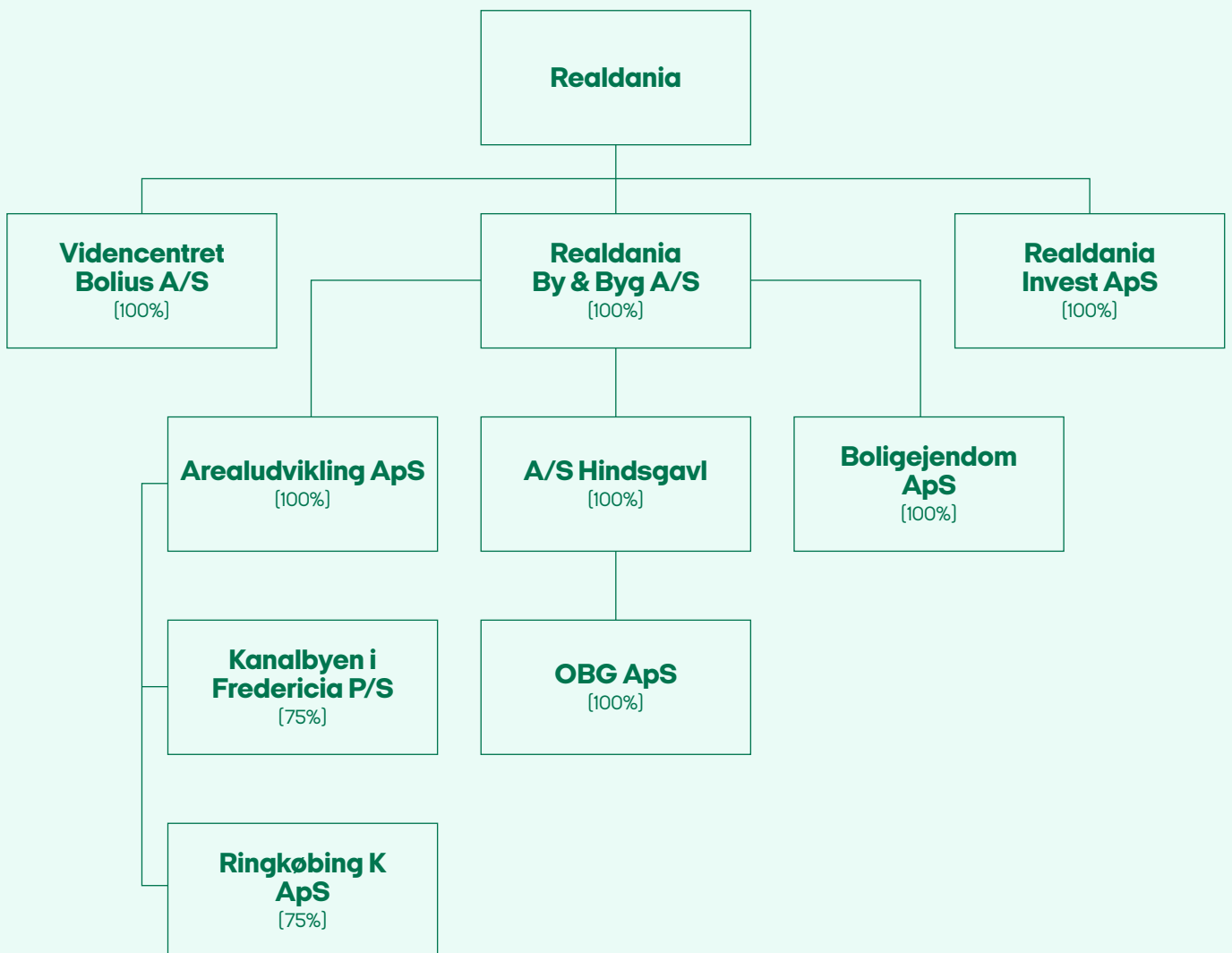
Note

22 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 2019 [virksomheder hvor Realdania har bestemmende indflydelse].



Ledelses- hverv



Ledelseshverv Bestyrelsen

Michael Brockenhuus-Schack, bestyrelsesformand

Kompetenceprofil

Michael Brockenhuus-Schack driver egen virksomhed inden for landbrug og fast ejendom og er bl.a. forhenværende formand for Landbrug & Fødevarer.

Ud over en bred ledelseserfaring på bestyrelsesniveau, herunder fra den øverste politiske ledelse i foreningsverdenen, har Michael Brockenhuus-Schack ledelseserfaring inden for finansiel virksomhed og virksomhedsdrift i foreningsregi.

I bestyrelsen bidrager Michael Brockenhuus-Schack med særlig ekspertise og særligt relevant erfaring og kompetencer inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervsmæssige kompetencer og foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Michael Brockenhuus-Schack med omfattende erfaring og kompetencer inden for områderne forretningsudvikling, strategi- og organisationsudvikling samt investering og finans.

Overblik

Navn: Michael Brockenhuus-Schack, Ringsted

Titel: Agronom

Ansættelsessted: Giesegaard, ejer

Født: 1960

Uddannelse: HA, cand.agro.

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania (bestyrelsesformand) og medlem af bestyrelsen 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 Fideicommiss, Donau Agro ApS, Jagtejendommen i Trend Skov samt Pensionskassen for tjenestemænd i Det Classenske Fideicommiss (afviklingskasse).

Valgt til repræsentantskabet i Realdania: Valggruppen for landbrug i 2003. Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2006. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021. Formand fra 2013.

Ikke uafhængig.

Carsten With Thygesen, bestyrelsesnæstformand

Kompetenceprofil

Carsten With Thygesen er adm. direktør i investerings-selskabet Cresco Capital A/S og bestyrelsesformand i en række virksomheder. Carsten With Thygesen har en baggrund som administrerende direktør i HedeDanmark A/S, koncerndirektør i Hedeselskabet og afdelingsdirektør i Realkredit Danmark A/S.

Carsten With Thygesen har en bred ledelseserfaring på bestyrelses- og direktionsniveau i virksomheder inden for skovbrug og ejendomsbranchen samt investerings- og finansieringsområdet.

I bestyrelsen bidrager Carsten With Thygesen med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionsniveau, erhvervsudvikling, forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt investering og finans.

Derudover bidrager Carsten With Thygesen med omfattende erfaringer og kompetencer inden for det byggede miljø.

Overblik

Navn: Carsten With Thygesen, Viborg

Titel: Adm. direktør

Ansættelsessted: Cresco Capital A/S

Født: 1964

Uddannelse: Cand.silv. (forstkandidat), HD i finansiering og kreditvæsen, Executive MBA

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania (næstformand) og medlem af bestyrelsen i Aktieselskabet Rold Skov Savværk (formand), A/S Lindenborg Gods (formand), A/S Lindenborg Skovselskab (formand), Formuepleje Ejendomme 1 P/S (formand), Formuepleje Ejendomme 2 P/S (formand), Formuepleje Ejendomme 3 A/S (formand), Formuepleje Ejendomme 4 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), Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S (formand), LFI Silva Investments A/S (formand), LFI Silva Investments Ltd (formand), Mobilhouse Holding A/S (formand), Mobilhouse A/S (formand), Skovrådet (formand), UAB Dunge (formand), UAB Lunde (formand), UAB Skova (formand), Arkitektskolen Aarhus (formand) samt Karen og Karl Buttenschøns Familiefond.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania: Valggruppen for område 7 i 1999. Senest genvalgt i 2016. Valgperioden udløber i 2020.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2009. Senest genvalgt i 2016. Valgperioden udløber i 2020. Næstformand fra 2009.

Uafhængig.

Palle Adamsen

Kompetenceprofil

Palle Adamsen er adm. direktør i Lejerbo og formand for Boligselskabernes Landsforening (BL - Danmarks Almene boliger).

Palle Adamsen har mange års erfaring fra den almene sektor, den almene sektors organisationer og sektorens politiske interessevaretagelse og samspil med myndigheder, kommunerne og deres organisationer.

I bestyrelsen bidrager Palle Adamsen med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse og foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Palle Adamsen med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne strategi- og organisationsudvikling, kommunikation og det byggede miljø.

Overblik

Navn: Palle Adamsen, Frederiksberg

Titel: Adm. direktør

Ansættelsessted: Lejerbo

Født: 1961

Uddannelse: Cand. scient. adm.

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Boligselskabernes Landsforening (formand), Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar (formand), Bygherreforeningen Danmark. Medlem af repræsentantskabet for Forenet Kredit.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania: Valggruppen for område 1 i 1997. Valggruppen for almene boliger i 2012. Senest genvalgt i 2016. Valgperioden udløber i 2020.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2013. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Uafhængig.

Pernille Rüzsch Bloch

Kompetenceprofil

Pernille Rüzsch Bloch er partner og advokat (H) hos Advokaterne Nupark, medlem af og formand for en række bestyrelser og medlem af Holstebro Byråd.

Pernille Rüzsch Bloch er aktiv i en række organisationer med stærkt lokalt engagement, herunder i Holstebro Grundejerforening (formand) og Kirkens Korshær.

I bestyrelsen bidrager Pernille Rüzsch Bloch med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne strategi- og organisation og foreningsmæssige kompetencer.

Pernille Rüzsch Bloch bidrager med relevant erfaring og kompetencer inden for områderne ledelse, erhvervs- og forretningsudvikling, kommunikation og det byggede miljø.

Overblik

Navn: Pernille Rüzsch Bloch, Holstebro

Titel: Partner, advokat (H)

Ansættelsessted: Advokaterne Nupark

Født: 1962

Uddannelse: Cand.jur.

Tillidshverv: Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Advokatforeningen for Holstebro Retskreds (formand), Holstebro Grundejerforening (formand), Operaen i Midten (formand), Kirkens Korshær Holstebro, Vestforsyning A/S. Medlem af Holstebro Byråd.

Valgt til repræsentantskabet i Realdania: Valggruppen for område 7 i 2001. Senest genvalgt i 2016. Valgperioden udløber i 2020.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2017. Valgperioden udløber i 2022.

Uafhængig.

Per Feldthaus

Kompetenceprofil

Per Feldthaus er Partner og direktør i Almen, har tidligere været managing partner i SIGNAL og CEO i arkitektvirksomheden Arkitema og har været bosiddende i Beijing i forbindelse med etableringen af Eco:laborate i Kina.

I bestyrelsen bidrager Per Feldthaus med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for det byggede miljø.

Derudover bidrager Per Feldthaus med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer samt vidensledelse.

Overblik**Navn:** Per Feldthaus, København Ø**Titel:** Partner og direktør**Ansættelsessted:** Almenr**Født:** 1959**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Almenr ApS (formand).

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2009. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Uafhængig.

Mette Kynne Frandsen

Kompetenceprofil

Mette Kynne Frandsen er partner og adm. direktør i Henning Larsen Architects, formand for DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder og har tidligere været næstformand for bestyrelsen for Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler for Arkitektur, Design og Konservering.

I bestyrelsen bidrager Mette Kynne Frandsen med særlig ekspertise og særligt relevante kompetencer inden for områderne ledelse og det byggede miljø.

Derudover bidrager Mette Kynne Frandsen med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt kommunikation.

Overblik**Navn:** Mette Kynne Frandsen, Frederiksberg**Titel:** Partner, adm. direktør**Ansættelsessted:** Henning Larsen Architects**Født:** 1960**Uddannelse:** Arkitekt MAA, MBA-Byg**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Rådgiverne - DI's branchefællesskab for rådgivervirksomheder (formand) og Investeringsforeningen Måj Invest. Herudover medlem af DI's forretningsudvalg og DI's hovedbestyrelse.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:** Valggruppen for område I i 2014. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2016. Valgperioden udløber i 2020.

Uafhængig.

Peter Høltermand

Kompetenceprofil

Peter Høltermand er Country Manager for SEB Danmark.

Peter Høltermand har tidligere haft ledende roller hos SEB og Alfred Berg inden for områderne Corporate & Investment banking, Life Insurance, Asset Management og Capital Markets.

I bestyrelsen bidrager Peter Høltermand med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling samt investering og finans.

Derudover bidrager Peter Høltermand med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer samt kommunikation.

Overblik**Navn:** Peter Høltermand, Vedbæk**Titel:** Country Manager**Ansættelsessted:** SEB Danmark**Født:** 1963**Uddannelse:** CBS, HD i finansiering**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i K/S Breda Holland.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Uafhængig.

Lars Krarup

Kompetenceprofil

Lars Krarup er mangeårig borgmester i Herning Kommune og tidligere salgschef for Carlsberg/Tuborg i Vestdanmark samt tidligere direktør for virksomheden Herning Blue Fox Ishockey.

Herudover bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser, herunder formand for den finansielle virksomhed, KommuneKredit.

I bestyrelsen bidrager Lars Krarup med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling samt foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Lars Krarup med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer samt kommunikation.

Overblik**Navn:** Lars Krarup, Herning**Titel:** Borgmester**Ansættelsessted:** Herning Kommune**Født:** 1972**Uddannelse:** Slagter**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen for KommuneKredit (formand) og Professionshøjskolen VIA.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:** Valggruppen for byudvikling i 2006. Senest genvalgt i 2018. Valgperioden udløber i 2022.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2013. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021.

Uafhængig.

Gunde Odgaard

Kompetenceprofil

Gunde Odgaard er sekretariatsleder i BAT-Kartellet, som organiserer en række faggrupper i byggeriet. Herudover medlem af flere bestyrelser inden for byggeriets erhverv og organisationer, herunder Byggecentrum og Byggeriets Evaluerings Center.

I bestyrelsen bidrager Gunde Odgaard med særlig ekspertise og særligt relevante foreningsmæssige kompetencer.

Derudover bidrager Gunde Odgaard med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, strategi- og organisationsudvikling, kommunikation, vidensledelse samt det byggede miljø.

Overblik**Navn:** Gunde Odgaard, Hillerød**Titel:** Sekretariatsleder**Ansættelsessted:** BAT-Kartellet**Født:** 1963**Uddannelse:** Cand.scient.pol, Aarhus Universitet og Master of Economics, m.econ, UCED, Irland**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Byggeriets Evaluerings Centers Fond, Child Learn India og Molo.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:** Særlige Interesseorganisationer i 2003. Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 2011. Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Uafhængig.

Majken Schultz

Kompetenceprofil

Majken Schultz er professor ved Copenhagen Business School og International Research Fellow ved Oxford University med fokus på organisation, ledelse, branding og virksomhedskommunikation.

Majken Schultz har en bred bestyrelseserfaring og sidder i bestyrelserne for både børsnoterede og foreningsjede virksomheder samt i en fondsbestyrelse med aktivt ejerskab til en stor erhvervsvirksomhed.

I bestyrelsen bidrager Majken Schultz med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer inden for områderne ledelse på bestyrelses- og direktionsniveau, strategi- og organisationsudvikling, kommunikation og vidensledelse.

Derudover bidrager Majken Schultz med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer.

Overblik**Navn:** Majken Schultz, Charlottenlund**Titel:** Professor, International Research Fellow**Ansættelsessted:** Copenhagen Business School, Said Business School, Oxford University**Født:** 1958**Uddannelse:** Cand.scient.pol., Ph.D.**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania og medlem af bestyrelsen i Carlsbergfondet og Danish Crown A/S.**Valgt til repræsentantskabet i Realdania:** Valggruppen for ejerboliger i 2002. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021.

Medlem af Realdanias bestyrelse siden 1999. Senest genvalgt i 2019. Valgperioden udløber i 2023.

Ikke uafhængig.

Helle Søholt

Kompetenceprofil

Helle Søholt er founding partner og CEO i Gehl og har en stor del af sit virke uden for Danmark i forbindelse med rådgivningsopgaver for byer, byplanlæggere, developere og fonde i verdens største byer.

Samtidig er Helle Søholt medlem af en række bestyrelser inden for det byggede miljø og byoplevelser samt deltager i internationale juryer i konkurrencer om byplanlægning og -udvikling.

I bestyrelsen bidrager Helle Søholt med særlig ekspertise og særligt relevante erfaringer og kompetencer inden for områderne ledelse, forretningsmæssige kompetencer samt det byggede miljø.

Derudover bidrager Helle Søholt med omfattende erfaringer og kompetencer inden for områderne erhvervs- og forretningsmæssige kompetencer, strategi- og organisationsudvikling samt vidensledelse.

Overblik**Navn:** Helle Søholt, Frederiksberg C**Titel:** Founding Partner og CEO**Ansættelsessted:** Gehl**Født:** 1972**Uddannelse:** Arkitekt, MAA, M.Arch., Uni. of Washington og MMD fra CBS**Tillidshverv:** Medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen for Realdania, medlem af repræsentantskabet og bestyrelsen i Designmuseum Danmark og medlem af bestyrelsen i Freja Ejendomme A/S, Gehl Institute, Planetariet og Uraniafondens.

Medlem af Realdanias bestyrelse som sagkyndigt medlem siden 2013. Senest genvalgt i 2017. Valgperioden udløber i 2021.

Uafhængig.

Direktionen

Jesper Nygård

Adm. direktør, CEO

Født i 1961
Indtrådt i direktionen i 2013

Uddannelse:
Cand.scient.adm.

Bestyrelsesmedlem i:
Realdania By & Byg A/S, formand
Videncentret Bolius A/S, formand
Fondenes Videnscenter, næstformand
Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S
Dansk Arkitektur Center [DAC]
Dansk Selskab for Virksomhedsledelse [VL]
C40 Cities Climate Leadership Group Inc.

Nina Kovsted Helk

Filantropidirektør, CPO

Født i 1975
Indtrådt i direktionen i 2018

Uddannelse:
Arkitekt MAA

Bestyrelsesmedlem i:
BLOXHUB
Komitéen UIA 2023 Copenhagen
Markedsføringskonsortium for dansk kreativitet
Miljøteknologisk Udviklings- og Demonstrationsprogram
[MUDP]
Realdania By & Byg A/S
Videncentret Bolius A/S

Kenneth Lillelund Winther

Investeringsdirektør, CIO

Født i 1979
Indtrådt i direktionen i 2020

Uddannelse:
Cand.merc. i finansiering og regnskab

Bestyrelsesmedlem i:
Realdania By & Byg A/S
SISA Arbejdstagernes Pensionskasse
SISA Ejendomme Danmark ApS
WISTOV ApS



