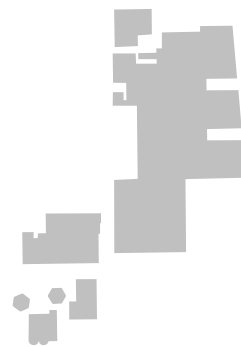


Fonden for det byggede miljø



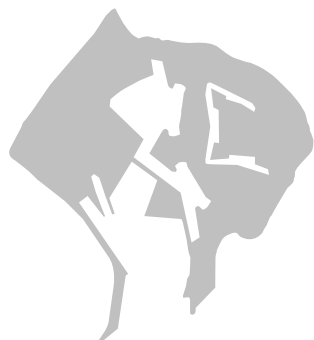
Godthåb Hammerværk



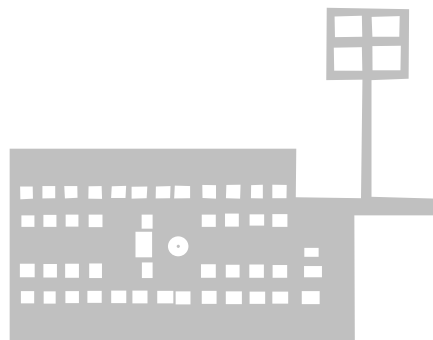
Spinderihallerne



Christiania



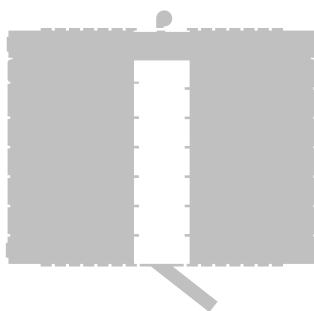
Kronborg



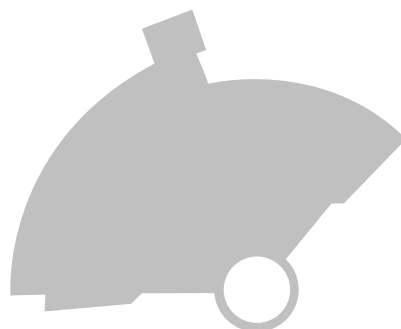
Christiansfeld



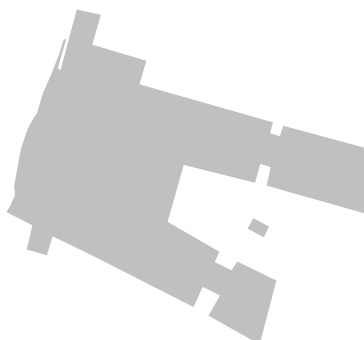
Fakse Kalkbrud



Sjakket



Remisen i Brande



Musikkens Hus, Aalborg



- 6 Selskabsoplysninger
- 7 Hovedtal og sektorregnskab

Beretning 2004

- 9 Forord
- 10 Fondsvirksomheden
- 13 - Flagskibe 2004
- 24 - Flagskibe 2001-2003
- 29 - Byggeriets fremtid
- 35 - Byens kvaliteter
- 43 - Bygningsarven og kulturmiljøet
- 49 - Formidling og debat
- 57 - Forskning og videnopbygning
- 61 Datterselskaber
- 67 Investeringsvirksomheden
- 75 Virksomhedstyringen

Regnskab 2004

- 82 Ledelsespåtegning
- 83 Revisionspåtegning
- 84 Regnskabsberetning
- 86 Anvendt regnskabspraksis
- 91 Resultatopgørelse
- 92 Balance
- 94 Pengestrømsopgørelse
- 95 Noter

Ledelseshverv

- 104 Bestyrelse
- 107 Direktion
- 108 Repræsentantskab

Selskabsoplysninger

Bestyrelse

Jørgen Nue Møller
Formand

Peder J. Pedersen
Næstformand

Anker Boye
Jean Brahe
Niels Busk
Lone Færch
André Lublin
Bent Maribo
Jørgen Mejlgård
Jesper Nygård
Majken Schultz

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Ledende medarbejdere

Finn Bartholdy
Vicedirektør

Gert Poulsen
Investeringschef

Birgitte Boesen
Kommunikationschef

Henrik W. Pedersen
CFO

Revision

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor
KPMG C. Jespersen

Svend Ørjan Jensen
Statsautoriseret revisor
Grant Thornton

Fonden Realdania
(Foreningen Realdanmark)
Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K
Telefon 70 11 66 66
Telefax 32 88 52 99
Hjemmeside: www.realdania.dk
E-mail: realdania@realdania.dk
Cvr. nr 55 54 22 28
Stiftet 02.10.1991
Hjemsted: København

Repræsentantskabsmøde afholdes den 26. april 2005, kl. 10.00 i København

Hovedtal og sektorregnskab

Hoved- og nøgletal mio. kr.	2004	2003	2002	2001
Resultatopgørelse				
Investeringsafkast	3.877	3.330	-1.743	7
Uddelinger	-640	-335	-310	-363
Årets resultat	2.994	2.790	-2.311	-637
Balance				
Aktiver i alt	25.701	22.351	19.173	21.118
Egenkapital	24.226	21.233	18.442	20.743

Nøgletal				
Investeringsafkast	18,2%	18,0%	-9,1%	0,0%
Resultat før kursreguleringer, uddelinger og skat	891	688	701	777
Uddelinger – almindelige	-76	-52	-118	-101
Uddelinger – flagskibe	-564	-283	-192	-262

Sektorregnskab mio. kr.	2004	2003
Investeringsvirksomhed	943,6	730,2
Fondsvirksomhed	-667,3	-358,1
Virksomhedsstyring	-17,5	-14,0
Resultat før skat og værdireguleringer m.v.	258,8	358,1
Værdireguleringer m.v.	2.906,4	2.574,5
Resultat før skat	3.165,2	2.932,6
Skat	-171,4	-142,4
Resultat	2.993,8	2.790,2

Beretning 2004

Forord

Fondsvirksomheden

- Flagskibe 2004

- Flagskibe 2001-2003

- Byggeriets fremtid

- Byens kvaliteter

- Bygningsarven og kulturmiljøet

- Formidling og debat

- Forskning og videnopbygning

Datterselskaber

Investeringsvirksomheden

Virksomhedstyringen

2004 var et godt og aktivt år for Realdania. Vores indsats for at øge livskvaliteten i Danmark gennem forbedringer og udvikling af det byggede miljø, blev styrket.

Realdania 2004

Vi afsluttede projekter og igangsatte en bred vifte af nye aktiviteter – fra etablering af forskningscentre til omfattende opgaver med by- og bygningsomdannelse og opførelse af kvalitetsbyggerier.

Vores mål om at øge livskvaliteten gennem det byggede miljø, pålægger os store ambitioner og vi har påtaget os en stor opgave. Derfor er det vigtigt, at vi træffer de rette beslutninger på det rette tidspunkt, når vi skal vælge, hvordan vi vil fordele vores støtte. Vi skal ikke alene vægte det bevaringsværdige, vi skal også tænke socialt og fremadrettet, så kvaliteten i arkitektur, byggeskik, byplanlægning og udvikling har en positiv effekt på os alle, der lever i det byggede miljø. Og vi skal støtte en udvikling af byggeriet, der forener kvalitet i teknik, materiale og æstetik med en industriel produktionsform.

Mangfoldighed er et nøgleord i vores arbejde, og intet sted fremgår det bedre end i vores flagskibsprojekter. Et kik på beretningsåret viser dels tre nye forskningscentre, dels vigtige indsatser for Kronborg, Kunstens Hus i Herning, Spinderihallerne i Vejle og Mimersgade på Nørrebro i København. At vi vægter den sociale dimension om det byggede miljøes betydning for livskvaliteten kommer også klart til udtryk i vores støtte til renovering af den bevaringsværdige bygning, der rummer det sociale projekt Sjakket.

Et særligt flagskibsprojekt er Medlemsdebatten, der er sat i verden for at øge engagementet og interessen for det byggede miljø. Medlemsdebatten formidler viden, information og inspiration til bygherrer og ejendoms-ejere i hele Danmark og er det faglige mødested for Realdanias medlemmer.

Vi mærker en bred interesse for Realdanias arbejde og for arkitektur og det byggede miljø generelt. Både i landets mindre lokalsamfund og i storbyerne bliver nye ideer og konkrete projekter mødt med stort engagement og stor diskussionslyst. Interessen for vores projekter kan vi helt konkret aflæse i mediernes daglige dækning af vores aktiviteter – det byggede miljø befinder sig uden tvivl i centrum for mange politikeres og borgeres store opmærksomhed.

Samlet uddelte Realdania 640 mio. kr. i 2004. Heraf blev 400 mio. kr. bevilget til større flagskibsprojekter, mens 76 mio. kr. blev bevilget til almindelige projekter. Vi foretog uddelingsrelaterede investeringer, altså investeringer på særlige vilkår, knyttet til fondens formål, på ialt 189 mio. kr. Heraf udgjorde uddelingselementet 164 mio. kr.

Realdanias investeringsformue gav et tilfredsstillende afkast på 18,2%. Årets økonomiske resultat blev på 3.165 mio. kr. efter uddelinger og før skat.

Ledelsen af Realdania sker ud fra retningslinierne for god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed. Det retlige grundlag for virksomheden bygger på visse bestemmelser i lov om finansielle virksomheder. Bestyrelsen træffer beslutning om væsentlige fondsuddelinger og investeringer samt drøfter spørgsmål af principiel karakter med direktionen. Reglerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, der også beskriver direktionens beføjelser og dens samspil med bestyrelsen.

Fondsvirksomheden

Fondsvirksomheden		
mio. kr.	2004	2003
Almindelige uddelinger	-76,2	-51,9
Flagskibe	-399,6	-244,4
Uddelingsrelaterede investeringer	-164,5	-38,2
Uddelinger i alt	-640,3	-334,5
Kapacitetsomkostninger	-27,0	-23,6
Resultat	-667,3	-358,1

Realdanias fondsstrategi

Fonden Realdania ønsker at bidrage til udvikling og forandring i det byggede miljø, som øger livskvaliteten for borgerne i Danmark.

Det sker gennem en mangfoldighed af initiativer, der hver på sin måde rummer et fælles strategisk fokus. Projekterne skal fokusere på generelle problemer, være normsættende og orienteret mod formidling og forskning. Realdania vælger ofte at tage aktiv del i projekterne, og derigennem at være med i processen fra idéens udfangelse til det færdige resultat.

Realdanias vedtægt siger, at fonden kan "støtte almennyttige og almenvelgørende formål bredt fordelt i Danmark, primært inden for det byggede miljø".

Begrebet "det byggede miljø" dækker over stort set alle menneskeskabte, fysiske anlæg i Danmark – fra bygninger og byrum til kulturlandskaber og trafik- og energianlæg. Realdania støtter bredt – lige fra opførelse af nye markante bygninger, over by- og bygningsomdannelse til etablering af forskningscentre og formidling af viden om det byggede miljø.

Ifølge Realdanias vedtægt er der yderligere to formål:

- at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet.
- at præstere tjenesteydelser med tilknytning til det byggede miljø.

Begge disse formål drejer sig om de uddelingsrelaterede investeringer. I modsætning til almindelige uddelinger eller uddelinger i form af partnerskaber, er de uddelingsrelaterede investeringer kendetegnet ved, at Realdania påtager sig ejerskabet for f.eks. en historisk bygning eller et udviklingsbyggeri.

Realdanias strategi tager udgangspunkt i følgende mission og værdier:

- Mission: Realdania skal skabe livskvalitet gennem det byggede miljø til gavn for almenvellet.
- Værdier: At skabe udvikling og forandring, dialog og viden, partnerskaber og netværker. At være opsøgende og proaktiv.

Realdania skelner mellem *almindelige projekter* og de meget markante *flagskibsprojekter*. For alle projekter, gælder generelt at de ikke bør være sat i gang på forhånd, og at de skal komme almenvellet til gavn.

Desuden skal projekterne:

- gøre en forskel
- have demonstrations- og formidlingsværdi
- skabe ny viden eller nye erfaringer
- have eller befordre arkitektonisk kvalitet
- være økonomisk bæredygtige – også på langt sigt

Flagskibene er med til at markere Realdania som en fond, der arbejder strategisk. Det er de store, synlige projekter hvis betydning rækker ud over det korte sigt. Projekterne vil ofte være økonomisk tunge, og de er typisk organiseret i samarbejde eller partnerskaber med andre.

Når det gælder de almindelige projekter skal de kunne placeres inden for et af de tre strategiske fokusområder: *Byggeriets fremtid*, *Byens kvaliteter* og *Bygningsarven og kulturmiljøet* eller inden for de to strategiske fokusaktiviteter *Formidling og debat* og *Forskning og videnopbygning*.

Flagskibe 2004

Copenhagen X
Fremtidssikring af ældre almene bebyggelser
Kronborg
Kunstens Hus, Herning
Medlemsdebat
Mimersgade
Realdania Forskning
Sjakket
Spinderierne i Vejle



Copenhagen X udskrev i foråret den store Drømmekonkurrence. Der kom 92 forslag i ord, billeder og modeller med nytænkning af Københavns boliger og boligkvarterer. Forslagene blev udstillet i Politikens forhal.

Copenhagen X inviterer borgerne til engagement i byens arkitektur og planlægning

Danmarks hovedstad har ambitioner om at være internationalt kendt som en by, hvor de arkitektoniske og funktionelle kvaliteter er i højsædet. København vil være kendt for, at byens forandringer planlægges i en åben og folkelig debat, hvor der passes på byens identitet.

Derfor indgik Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og Fonden Realdania i 2001 et partnerskab om Copenhagen X, en 10-årig international by- og boligudstilling om hovedstadens udvikling. Målet er at formidle visioner og resultater og inspirere til højere kvalitet i arkitektur og planlægning. Det vil bl.a. ske gennem udgivelser, udstillinger og begivenheder i byen.

I 2004 har Copenhagen X etableret tre nye informative udstillinger i gadebilledet, såkaldte X-marks, der fortæller om aktuel byudvikling på netop det sted, hvor udviklingen sker. De tre markeringer var på Sluseholmen, i Ørestaden (Boligslangen) og på Bispebjerg bakke.

Copenhagen X har desuden gennemført konkurrencen Copenhagen Dreaming om nytænkning af storbyboligen. Konkurrencens formål var at lade lægfolk og fagfolk udtrykke visioner, ideer og helt konkrete forslag til nye

boligkvarterer i storbyen. Der indkom 92 forslag, og 30 har været offentligt udstillet.

Til den sydøstlige del af Ørestaden har Copenhagen X gennemført et paralleloppdrag, hvor fire indbudte tværfaglige team leverede analyse og kritik af helhedsplanen for området og kom med alternative forslag til bebyggelse. De fire gruppers resultater skal indgå i Københavns Kommunes lokalplanarbejde for området.

Med byens "kulturforbrugere" som målgruppe gennemførte Copenhagen X i 2004 en omfattende annoncepagne for at øge borgernes kendskab til organisationen og dens arbejde. Resultatet har været en markant stigning i kendskabet til Copenhagen X.

Støtte fra Fonden Realdania 2002-2004: kr. 27.000.000.

Beboerne skal være med til at formulere visionerne for restaurering og fornyelse af de almene boligområder. Målet er at skabe en bedre og billigere fremtidssikring, der både involverer bygherrerne, boligorganisationerne og beboerne.



Tværgående udviklingsprogram skaber ny viden om forbedringer af almene boliger

Det samlede behov for investeringer i forbedringer af landets 220.000 almene boliger beløber sig til et sted mellem 26,4 mia. kr. og 78 mia. kr. – alt afhængig af ambitionsniveauet.

Det viser en undersøgelse fra Landsbyggefonden, som i partnerskab med Realdania har iværksat et tværgående udviklingsprogram om fremtidssikring af ældre almene bebyggelser. Formålet er at udvikle en ny model for etablering og drift af et bygherrenetværk, der skal udveksle viden og skabe nye metoder til renovering og fornyelse af det almene byggeri. Modellen skal udvikles og afprøves på 20-50 demonstrationsprojekter, som får støtte fra Landsbyggefonden. Udviklingsnetværket skal i fremtiden forankres i Landsbyggefonden. Det forventes desuden, at modellen kan have interesse for andre sektorer inden for byggeriet.

I stedet for at støtte en række enkeltprojekter har Realdania valgt at støtte dette fælles tværgående udviklingsprogram for at fremme en mere målrettet indsats. På den måde bidrager Realdania til, at demonstrationsprojekterne iværksættes ud fra eksisterende viden og fælles erfaringer. De to første netværk er etableret med

100 procent tilslutning fra de involverede boligorganisationer. Netværkene arbejder med at udvikle grundlaget for at udarbejde helhedsplaner for bebyggelsen. Det kan f.eks. omfatte den boligpolitiske vision for en bebyggelse og et samlet overblik over renoveringsbehov. Samtidig arbejder netværkene på at udvikle demokratiske processer, dvs. modeller for, hvordan beboerne kan deltage aktivt i alle beslutninger.

Landsbyggefonden og Realdania forventer, at initiativet vil skabe bedre og billigere renovering og fremtidssikring af ældre almene bebyggelser. Der vil blive udarbejdet vejledninger og renoveringskoncepter for den fysiske renovering og de væsentligste metoder i processen, og en hjemmeside vil give adgang til alle erfaringer og resultater.

Det fulde navn for projektet er "Fremtidssikring af ældre almene bebyggelser – etablering og support af bygherrenetværk for udvikling og kvalitetssikring af nye koncepter for bedre og billigere renovering og fornyelse af ældre alment byggeri."

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2007: kr. 11.250.000.



Kronborgs historiske forsvarsanlæg bliver gentolket og værftpladsen får ny funktion som det ses på denne skitse af den arkitektoniske løsning.

Kronborg, Helsingør by og det tidligere værft bliver til en smuk treenighed, der understreger stedets historie

Kronborgs unikke placering og historiske værdi stiller omfattende krav til den arkitektoniske løsning for området. I foråret 2004 blev Helsingør Kommune, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Kulturarvstyrelsen enige om en landskabsplan, der er skabt i tæt samarbejde med Realdania. Planen er resultatet af en projektudvikling mellem parterne og landskabsarkitekten Jeppe Aagaard Andersen.

Projektet gendanner Kronborgs historiske forsvarsanlæg med bastioner og raveliner. Samtidig skabes en imponerende værftplads, der forbinder Helsingør by med det gamle værft, havnen og slottet som en smuk og ligeværdig treenighed.

Det nye bassin og den nye von Scholtens Ravelin bliver til rekreative offentlige områder, der både understreger stedets historiske betydning og inviterer til kulturelle arrangementer. Kronborg er optaget på UNESCO's liste over verdens monumenter, og det verdensberømte slot spiller dermed ikke kun en rolle for den danske kulturarv.

Kronborg åbner sig ind mod byen, og tilknytningen til værftet og havnen understreges gennem valg af materi-

aler: belægninger og bolværk i granit og træ, kombineret med fint bearbejdede detaljer i stål ved kanter og apteringer.

Slottets placering som et forsvarsanlæg med bastioner og raveliner på pynten i Øresund bliver understreget af en visuel kontakt mellem byen og Kronborg, der samtidig understreger byens historie.

Von Scholtens Ravelin genetableres som en græsklædt ø midt i havnen, men ikke som en historisk genopbygning af den oprindelige bastion. Der er tale om en moderne arkitektonisk bearbejdning af havnekajer, granitkanter og belægninger. Forsvarsværket bliver modstillet byen og havnens store vandflade.

Neden for Havnegade anlægges en sænket promenadekaj af træ, der gør det muligt at komme tæt på vandet. Mod den eksisterende kaj er bænke, hvorfra man kan nyde udsigten over havnen og Kronborg. Foran Wibroes Plads udvides kajarealet med en bredere promenade, hvor f.eks. Kongeskibet kan lægge til.



Landskabsplanen for området mellem Kronborg og værftet er en del af en større plan, der også omfatter Slots- og Ejendomsstyrelsens restaurering af selve Kronborg og Helsingør Kommunes ændring af værftsbygningerne til kulturcenteret Kulturværftet. Over ti år investeres ca. 500 millioner kr. i området.

De samlede udgifter til landskabsprojektet, der gennemføres frem til 2009, er ca. 170 millioner kr.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2008: kr. 115.000.000.



I 2005 udskrives arkitekturkonkurrencen for Kunstens Hus, Herning. Carl-Henning Pedersens "Fantasiens Leg om Livets Hjul" er en del af det eksisterende Herning Kunstmuseum.

Kunstens Hus i Herning vil gavne kulturliv og erhvervsliv i den midtjyske region

Et kunstnerisk fyrtårn og et kompromisløst, stemningsfyldt hus, hvor gæsterne, kunstnerne og selve kunstbegrebet bliver udfordret. Så store er visionerne og ambitionerne for Kunstens Hus i Herning, som forventes at åbne i slutningen af 2007.

Realdania støtter etableringen af Kunstens Hus, der skal danne en ny ramme om samarbejdet mellem tre institutioner, der hver især har en stærk international profil: Herning Kunstmuseum, Ensemble MidtVest og Socle du Monde, museets kunstbiennale, der afholdes i samarbejde med erhvervslivet og internationale kunstnere. Bygningen skal rumme billedkunst og musik på højt niveau. Desuden skal både private gæster – børn såvel som voksne – og erhvervs-livet tilbydes arrangementer om formidling, innovative samarbejder og tværfaglige arrangementer.

Kunstens Hus i Herning er groet ud af det lokale initiativ, og det vil være forankret i det eksisterende lokale kunst- og kulturliv. Dels rummer museet i forvejen verdens største Piero Manzoni-samling, dels består Ensemble MidtVest af musikere med internationale kvaliteter og erfaringer.

I efteråret 2004 blev der arbejdet på at skaffe den fornødne finansiering og forberede udskrivningen af en international arkitektkonkurrence. Herning Kommune stiller en grund på 12.000 m² til rådighed lige over for det nuværende kunstmuseum i Birk Center Park. Kommunen og Ringkøbing Amt har samtidig givet tilsagn om at yde økonomisk støtte til projektet. Hensigten er at skabe en bygning af høj arkitektonisk kvalitet, hvor billedkunsten og musikken kan udfolde sig til gensidig gavn og glæde – og som kan gavne både kulturliv og erhvervsliv i hele den midtjyske region.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2007: kr. 30.000.000.



På konferencen "For-nyelse af planlægning" kvitterede formanden for Realdanias Byudviklingsforum, borgmester Mads Lebech for miljøminister Connie Hedegaards invitation til en videre dialog om emnet i dette forum.

Realdania Medlemsdebat er et mødested for faglige interessenter

Med Medlemsdebatten søsatte Realdania i 2004 et flag-skibsprojekt, der skal blive et nyt omdrejningspunkt for en bred videns- og formidlingsindsats om det byggede miljø.

Medlemsdebatten er én blandt flere byggesten i videre-udviklingen af Realdania til en vidensvirksomhed, der arbejder med og i det byggede miljø med både 'bløde' og 'hårde' tiltag, og en virksomhed, der understøtter udvikling i hele det byggede miljø bredt i Danmark.

Medlemsdebatten er mødested for Realdanias faglige interessenter, der på debatmøder og via kampagner og formidling får adgang til viden, inspiration og dokumentation af projekter og indsatser inden for det byggede miljø. Aktiviteterne i Medlemsdebatten skal understøtte videndeling og netværksdannelse blandt det byggede miljøes aktører og brugere. En anden udfordring er at iværksætte analyser og undersøgelser, der kan medvirke til at afdække centrale udfordringer inden for det byggede miljø. Medlemsdebatten skal også medvirke til formidling af projekter, som Realdania er involveret i.

Et væsentligt element i Medlemsdebatten er, at viden gøres bredt tilgængelig. Det sker både på hjemmesiden, i trykte medier og ved andre debatiltag. Målsætningen er, at man skal kunne finde inspiration og viden om det byggede miljø, der kan medvirke til at skabe både vel-funderede beslutningstagere og engagerede brugere.

I 2004 har der været afholdt debatmøder rundt om i landet for flere end 200 af Realdanias faglige interessenter. Emnerne har strakt sig fra byudvikling til genanvendelse af nedlagte, men bevaringsværdige landejendomme, over den almene sektors aktuelle udfordringer til nye bud på planlov og plankultur efter den kommende kommunalreform.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.900.000.



Mimersgadekvarteret på Nørrebro i København er en kulturel smeltedigel. Men kvarteret har brug for byfornyelse og -udvikling med sigte på det sociale, kulturelle og erhvervsmæssige område.

Mimersgade på Nørrebro i København skal ud af den negative spiral og ind på det regionale verdenskort

Et nyt projekt skal sikre en ambitiøs udvikling og være med til at nedbryde både synlige og usynlige barrierer for Mimersgadekvarteret på Nørrebro i København. Det gamle arbejderkvarter bestod før i tiden af en blanding af boliger, butikker, industri- og håndværksvirksomheder, men i dag er der flest boliger. Der bor markant flere børn og unge i kvarteret, og der er flere voksne uden job end i resten af København.

Projektet skal demonstrere og dokumentere metoder, der gør det muligt at skabe nye veje for en positiv og styrket udvikling af et sammensat byområde. Med erfaringer fra både danske og udenlandske udviklingsprojekter inden for byfornyelse og kvarterløft skal projektet udmøntes i nye metoder til social, kulturel, erhvervsmæssig og fysisk udvikling af området.

Københavns Kommune og Realdania er partnere i projektet, der skal omfatte 3-8 konkrete, markante initiativer. Den positive udvikling skal sikre plads til og forny den mangfoldighed, der karakteriserer et af storbyens dynamiske brokvarterer med mange forskellige kulturer, miljøer og samfundsgrupper. På den måde ønsker projektets partnere at dæmme op for polarisering og margi-

nalisering af befolkningen i bydele og kvarterer. Samtidig forventer Københavns Kommune og Realdania, at projektet kan bidrage til en generel udvikling af metoder til at skabe positive forandringsprocesser i byen.

Mimersgade er samtidig omfattet af den kommunale områdefornyelse, og sideløbende med partnerskabsprojektet overvejer Københavns Kommune at tage fat på nogle af områdets mest basale behov for fornyelse.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2009: kr. 50.000.000.

Med en markant videnskabelig og international profil bidrager Realdania forskningscentrene med ny viden, der kan omsættes i praksis.

Med nye centre for forskning og formidling engageres både byggesektorens virksomheder og internationale videnskabelige miljøer

Realdania etablerede i 2004 tre nye forskningscentre, der alle behandler komplekse problemer, som går på tværs af faggrænser og discipliner inden for det byggede miljø. De forskningsinitiativer, som Realdania enten tager initiativ til eller vælger at støtte, ligger alle inden for et nyt område, som ikke er dækket af de etablerede forskningsinstitutioner eller inden for områder, der kræver et særligt tværfagligt samarbejde.

De tre nye forskningscentre – Center for strategisk byforskning, Center for bolig og velfærd og Center for ledelse i byggeriet – skal alle have en markant, videnskabelig profil med internationalt vingeang. De skal indgå i forskningsnetværk og deltage i indsamling og formidling af viden inden for deres respektive felter.

Realdania støtter primært ekstraordinære aktiviteter, der supplerer og udbygger forskningsinstitutionernes eksisterende rammer. Det kan f.eks. dreje sig om nye forskningsfelter, erhvervsforskningsprojekter, forskningsprofessorater o.a. Forskningscentrene skal omfatte forskere på forskellige karrieretrin (professor, lektor, post.doc. og ph.d.) og etablere attraktive uddannelsesmiljøer for forskere og forskerstuderende fra udlandet.

Initiativet til nye forskningscentre kommer i hovedreglen fra Realdania selv efter en tæt dialog med relevante faglige miljøer. Målet er at skabe forskning og udvikling, der kan bruges konkret med særlig vægt på metoder, der omsætter ny viden til anvendt praksis. Det er derfor et selvstændigt mål at engagere byggesektorens virksomheder i forskningscentrenes arbejde og inspirere dem til at prioritere forskning og udvikling højere.

Centrene yder en særlig indsats for formidling og kommunikation af forskningens erfaringer og resultater, dels i forhold til videnskabelige miljøer, dels i forhold til praksis. Formidlingen sker via uddannelse, konferencer, udgivelser, hjemmesider m.m. En særlig del af formidlingen er målrettede konsulenttjenester på baggrund af forskningsresultater.

Læs mere om Fonden Realdanias forskningsprojekter under afsnittet *Forskning*.

[Samlet Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2009: kr. 75.000.000.](#)



Musikstudiet Ghettonoise ligger som en rød bro på tværs af tagbuerne på toppen af Sjakkets fabriksejendom. Projektskitserne var hængt op i thaiboksesalen ved præsentationen i november 2004.

Utraditionel og farverig renovering af bevaringsværdig, rå og charmerende industriejendom støtter det sociale projekt Sjakket

På Skaffervej i Københavns nordvestkvarter holder det sociale projekt Sjakket til i en gammel fabriksejendom. I denne bygning, der har kendt bedre tider, passer Realdanias mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø i særlig grad, fordi fabrikken siden 1991 har været hjemsted for den selvejende institution Sjakket, der arbejder med børn, som har det svært.

Bygningen fra 1938 er nedslidt og usund at opholde sig i og ikke optimalt indrettet til Sjakket og deres unge. På fabrikken kan de unge gå i skole, få mad, lommepenge og lære nogle af livets gode spilleregler. Sjakket står også bag det forebyggende lektiehjælpsprojekt "Integration through Education" i det almennyttige boligbyggeri Mjølnerparken.

Realdania samarbejder om projektet med en række partnere: Sjakket, Plot Arkitekter, Birch & Krogboe, Lokale- og Anlægsfonden, Egmont Fonden, Sygekassernes Helsefond og Københavns Kommune. Efter planen er renoveringen afsluttet i sommeren 2006. Det samlede budget er på 23,1 mio. kr. Realdania har samarbejdet med Sjakket om at udarbejde det perspektivrige projektforslag for den rå og charmerende industriejendom.

Forslaget har skabt en fin harmoni mellem Sjakket og den karakteristiske bygning, der er opført med en dobbeltbuet tagkonstruktion med genbrug af tagspær fra Christian X's kongeremise i Hellerup.

Projektforslaget er udarbejdet med respekt for den bevaringsværdige industriejendom og tilpasningen til et nyt formål. Det understøtter både Sjakkets arbejde og hele lokalområdet, samtidig med at det viser en ny farverig tendens i dansk arkitektur. Renoveringen skal understøtte Sjakket som et sted, der både er en tryk oase for de unge og en åben del af lokalområdet.

Bygningen deles i to. Den ene del kommer til at rumme Sjakkets administration, skole, køkken, thaiboksesal og et musikstudie i en specialindrettet container på bygningens tag. Den anden del bliver indrettet som en fleksibel multihal, der kan benyttes af Sjakket selv og lokale institutioner og lokale unge, f.eks. fra Mjølnerparken.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2006: kr. 9.100.000.

Gennem de buede ovenlysvinduer, der er typiske for de gamle industrianlæg, strømmede lyset ned over spinderiarbejderne ved de store maskiner. Fremover skal hallerne rumme erhvervsliv, kultur og iværksættere.



Kunst, kultur og kreative erhverv lever side om side, når Vejles gamle Spinderihaller genopstår som aktiv dynamo i byen

Vejles fortid, nutid og fremtid mødes i det historiske industrikompleks Spinderihallerne. Engang var de gamle haller dynamo for byens udvikling, og nu kommer de igen til at spille en afgørende rolle for både kulturen og erhvervslivet.

Vejle Kommune investerer i disse år mange ressourcer i at skabe en attraktiv by med spændende oplevelser, moderne byfunktioner og gode miljøer, og i partnerskab med Realdania iværksætter kommunen nu et projekt, der vil sikre rige udfoldelsesmuligheder for både det professionelle og folkelige liv.

Kulturinstitutioner som Vejle Museum og egnsteatret Teater Trekanten flytter til de renoverede haller, hvor også initiativorganisationen BIZ-ArT får adresse. BIZ-ArT er nedsat af Vejle Erhvervsråd med støtte fra Kulturministeriets provinspulje som et projekt i krydsfeltet mellem kunst og erhverv. For det første skal projektet skabe op mod 80 arbejdspladser til professionelle kunstnere, kunsthåndværkere, kreative virksomheder og iværksættere. For det andet skal projektet omfatte "Regionens værksteder for kunst, håndværk og design", som lejer værksteds- og produktionsfaciliteter ud på dagsbasis.

Som Vejles nye samlingssted for brede, folkelige arrangementer vil det gamle industrianlæg omfatte en multihal til udstillinger, koncerter m.m. Her vil også være café, mødelokaler, byens amatørteaterscene, en bokseklub og aktiviteter for Vejles seniorer m.m.

Spinderihallerne er et historisk industrikompleks, der i over 100 år har været "hjertet" i Vejles arbejderkvarter, Vestbyen. Bygningerne udgør 13.000 m² og repræsenterer et bredt udvalg af klassiske industrielle typologier som f.eks. shedtagshaller, buehaller m.m. fra 1890 til 1960. En del af komplekset, der er omgivet af boligområder og grønne anlæg, er bevaringsværdigt.

I dag er livet i bygningerne meget begrænset, og de står som en lukket enklave i byen. Med renoveringen af komplekset vil bygningsmæssige værdier blive bevaret som rammen om et nyt indhold, og Spinderihallerne vil være en aktiv dynamo i Vejles "grønne kulturstrøg", hvor kunst, kultur og kreative erhverv lever side om side.

Projektets samlede budget er på 98 mio. kr.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2007: kr. 36.000.000.

Flagskibe 2001-2003

Christiansfeld
Idekonkurrence gårdejendomme
Musikkens Hus, Aalborg

Brødremenighedens kirke, Salshuset, fra 1777 er som de øvrige historiske bygninger i Christiansfelds bykerne præget af en reformatorisk enkelhed i arkitekturen.



Den historiske bykerne i Christiansfeld bliver bevaret i storstilet bybevaringsprojekt

I 2002 blev et omfattende projekt sat i værk for at bevare den historiske bykerne i Christiansfeld, og en række synlige resultater kan nu ses i gadebilledet. Imens nærmer andre projekter sig afslutningen, og atter andre er parat til at blive sat i gang i byen, der blev anlagt i 1773 af den reformatoriske kirkeretning, Brødremenigheden.

Bybevaringsprojektets ide og resultater samt byens historie formidles i "Christiansfeldcentret", der er blevet etableret i et samarbejde mellem Brødremenigheden, kommunen og Realdania. Ud over den særlige formidlingsopgave varetager centret også funktionen som turistbureau.

I 2004 blev en samlet helhedsplan for udvikling og bevaring af de historiske bygninger i Christiansfeld offentliggjort. Det skete ved en højtidelighed i Christiansfeld, hvor kommunen, Brødremenigheden og Realdania underskrev et fælles dokumentet. Samme år blev istandsættelsen af tre bygninger afsluttet, nemlig restaureringen af ejendommen Museumsgade 6 og reparationen af taget på det gamle apotek og naboejendommen i Lindegade.

I 2005 bliver to store byggeprojekter gennemført: facade-restaurering og indvendig ombygning til moderne boliger i den tidligere industriejendom "Spielwergkomplekset" samt udvendig istandsættelse og indvendig renovering og opgradering af Brødremenighedens hotel. Restaureringsarkitekt Jørgen Toft Jessen står for rådgivningen i forbindelse med alle byggeprojekterne. På programmet i 2005 står også en komplet omlægning af Prætorius-torvet, som landskabsarkitekt Torben Schønherr præsenterede for offentligheden i november 2004.

Læs mere om bevaringsprojektet i Christiansfeld på www.christiansfeldcentret.dk.

Støtte fra Fonden Realdania i 2002-2005: kr. 32.200.000.



Med respekt for den gamle bygningshistorie og byggeteknik skal Søgaard Hovedgård på Langeland sættes i stand som et fristed for udsatte børn. Gården skal samtidig være et nyt samlingssted for lokale beboere.

Mange gode ideer til genbrug af gamle, tomme og bevaringsværdige landbrugsbygninger

Hvis Danmarks gamle landbrugsbygninger skal bestå, er det tvingende nødvendigt, at de bliver rammer om nye aktiviteter, der kan sikre en langsigtet indtjening og finansiere den løbende vedligeholdelse af bygningerne.

Derfor skød Realdania i august 2003 en stor landsdækkende idekonkurrence om genanvendelse af kulturhistoriske gårdejendomme i gang. Formålet er at redde værdifulde kulturværdier ved at revitalisere de bygninger, anlæg og kulturmiljøer, som er værd at bevare for eftertiden. Konkurrencen skal medvirke til, at væsentlige historiske og arkitektoniske kvaliteter ved landejendommene bevares, og at nye ideer bliver udviklet og realiseret.

Idekonkurrencen modtog 234 forslag fra hele landet. Den 17. marts 2004 offentliggjorde Realdania 20 vindere af konkurrencens idefase. Hver vinder fik 50.000 kr. i præmie og gik videre til konkurrencens anden del, hvor ideerne skulle udvikles til detaljerede projektforslag. Den 6. oktober 2004 blev projektkonkurrencens fem vindere offentliggjort:

- Søgaard Hovedgård på Langeland – børnelejr for udsatte børn
- Sejersgaard i Bjergager – kontorer i laden
- Ulstrup Slot ved Gudenåen – sportsfiskerakademi
- Herberger ved Hærvejen – for vandreturister
- Hvoruptorp ved Aalborg – torvelade med specialbutikker

De fem vinderprojekter er blevet tilbudt en individuel medfinansiering på op til 50 procent af anlægsudgifterne ved restaurering og konvertering af bygningerne.

Sideløbende med konkurrencen har der været en bred formidling af dens centrale problemstilling: Hvad skal vi genbruge de gamle, tomme landbrugsbygninger til? Resultatet vises i en vandreudstilling, der kommer rundt i hele landet efter en indledende periode hos Dansk Arkitektur Center på Gammel Dok i København. Udstillingen vil senere blive fulgt op af en bog, der præsenterer alle de 234 gode ideer for offentligheden.

Se alle de præmierede forslag på www.bondegaarde.dk

Støtte fra Fonden Realdania i 2002-2007: kr. 30.000.000.

Det østrigske arkitektfirma Coop Himmelb(l)au står bag det visionære Musikkens Hus i Aalborg, der både skal rumme koncertsal, forsknings- og uddannelsesfaciliteter.



Musikkens Hus på havnefronten i Aalborg bliver et kraftcenter for kultur, uddannelse, forskning og erhvervsliv i hele Nordjylland

Kulturlivet, undervisningen og forskningen i Aalborg kan se frem til et nyt kraftcenter, når Musikkens Hus står opført på en unik placering ved havnefronten i byen. Projektet rummer nogle visionære arkitektoniske kvaliteter ud over det sædvanlige, og huset har potentiale til at blive en betydelig løftestang for hele det nordjyske samfund, herunder regionens erhvervsliv.

Musikkens Hus kommer til at bestå af en koncertsal med publikumsfoyer og en afdeling til forskning og uddannelse. Koncertsalen vil bl.a. blive brugt af Aalborg Symfoniorkester, og undervisningsdelen giver plads til musikuddannelserne ved Aalborg Universitet, Nordjysk Musikkonservatorium og Center for Arkitektur og Design ved Aalborg Universitet. Også Aalborg Symfoniorkester får domicil i bygningen.

Byggeriet har været genstand for stor diskussion i offentligheden, og gennem hele 2004 har det krævet stor opmærksomhed fra bygherrerne side at formidle sagens stade og forklare forløbet til offentligheden.

Ved store byggeprojekter som Musikkens Hus har bygherren to muligheder: Den ene er at gennemføre bygge-

riet som en totalentreprise, hvor alle svar på de arkitektoniske, økonomiske, funktionelle og tekniske løsninger fastlægges fra begyndelsen. Dilemmaet er imidlertid, at formen ikke inspirerer til kreativ udfoldelse, men til benyttelse af sikre afprøvede løsninger. Den anden mulighed er at gennemføre en arkitektkonkurrence, som åbner langt større muligheder for visionære og nytænkende bud på en samlet løsning.

I Aalborg har bygherrerne – bl.a. som følge af Realdanias støtte – valgt en arkitektkonkurrence, som betyder, at visionære forslag altid skal igennem en kompleks proces med mange mellemregninger og tilpasninger, før de kan realiseres.

Det samlede projekt beløber sig til ca. en halv mia. kr.

Støtte fra Fonden Realdania i 2002-2006: kr. 60.000.000.

Byggeriets fremtid

BEC's nøgletalssystem til rådgivere

Database med ejendomsstatistik

Elektrokinetik anvendt til udtørring af bygninger

Høje huse

Keramiske klima- og støjskærme

Arkitekter og rådgivende ingeniører spiller en afgørende rolle i byggeprocessen.

Nøgletalssystem gør det muligt at evaluere rådgiverne i byggeprocessen

Byggeriets Evaluerings Center har gennem de seneste to år udviklet et omfattende nøgletalssystem til evaluering og benchmarking af entreprenør- og håndværker-virksomheders ydelser i byggeprocessen. Systemet, der er støttet af blandt andre af Realdania, har været i brug siden januar 2004, og et større antal evalueringer er allerede nu afsluttet eller under gennemførelse.

For at gøre nøgletalssystemets endnu bedre støtter Realdania nu et projekt, der skal udvide systemet. I fremtiden skal det også kunne anvendes til evaluering af arkitekters og rådgivende ingeniørers bidrag i den samlede byggeproces.

Inddragelsen af byggeriets rådgivningsfunktion er et vigtigt skridt for opbygning af et samlet og troværdigt nøgletalssystem, der kan anvendes bredt i praksis. Når systemet er fuldt udviklet, vil det være et væsentligt redskab til at foretage analyser af problemer og udviklingsmuligheder i branchen.

Byggeriets Evaluerings Center har nedsat et udvalg der har ansvar for udviklingsarbejdet. Udvalget består bl.a. at repræsentanter for byggeriets parter, bygherrer, ud-

førende og rådgivere. Udvidelsen af nøgletalssystemet forventes klar i 2007.

[Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.000.000.](#)

Bedre overblik over muligheder og trusler styrker grundlaget for øget produktivitet og konkurrenceevne.

Ny database skal belyse ejendomssektoren, så branchen kan analysere udviklingstendenser, og politikerne træffe de rigtige beslutninger

En ny database vil give alle bedre mulighed for at analysere det danske ejendomsmarked og skabe en samlet og statistisk viden, så beslutningstagerne – både i branchen og i den politiske verden – får bedre grundlag for at træffe de rigtige beslutninger.

Den nyskabende database om ejendomsøkonomi, der udvikles af brancheorganisationen Ejendomsforeningen Danmark, vil øge det statistiske indblik i ejendomssektoren og gøre området mere overskueligt for offentligheden. For byggeriets aktører betyder databasen bedre mulighed for at øge produktivitet og konkurrencevilkår i branchen. Databasen rummer oplysninger om sektorens struktur, økonomi og markedsforhold, der gør det muligt for virksomhederne at analysere positive og negative udviklingstendenser og udpege muligheder og trusler. Databasen kan også hjælpe virksomheder i ejendomssektoren til at benchmarke sig i forhold til relevante sammenligningsnøgletal for økonomi og effektivitet.

Den danske ejendomssektors rammebetingelser er i meget høj grad fastlagt ved politiske beslutninger, som naturligvis bør træffes på baggrund af viden. Men desværre er den statistiske belysning af den danske ejendomssektor

svært tilgængelig og mangelfuld. Der indsamles løbende data til specifikke formål af f.eks. brancheorganisationerne, men det er vanskeligt at få et generelt overblik.

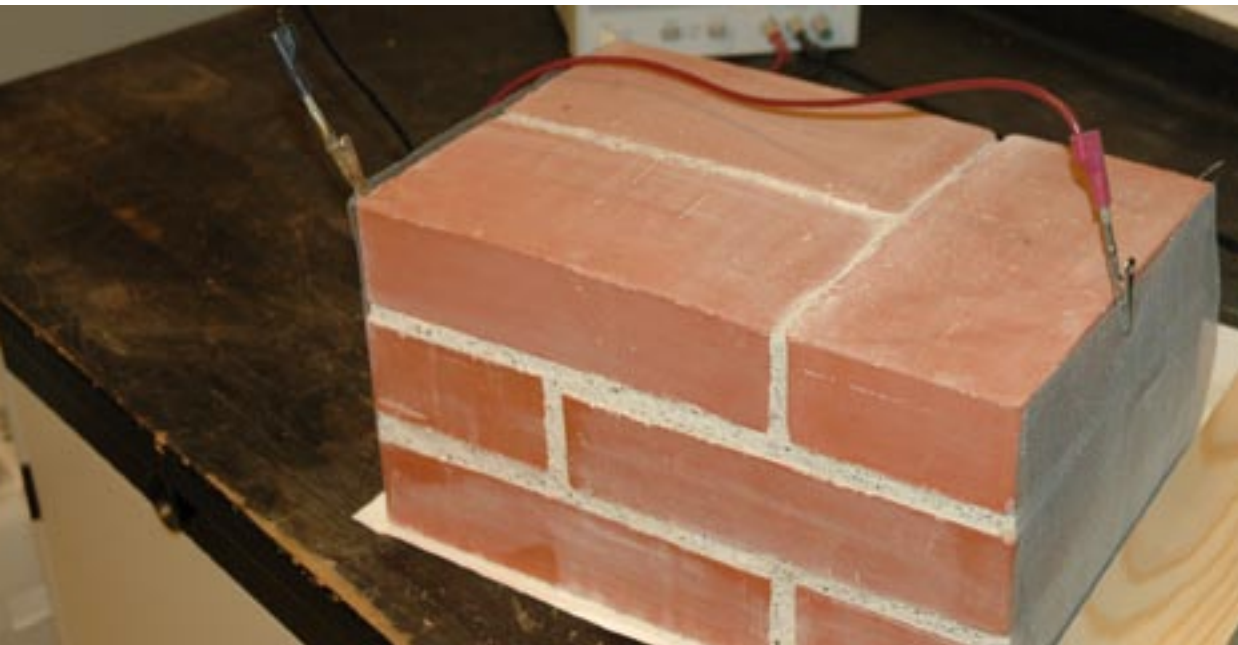
Databasen vil bl.a. rumme

- Data fra offentlig statistik.
- Data fra Ejendomsforeningen Danmarks eget materiale fra Dansk Ejendomsindeks (IPD) og Online-Lokalbørs-statistikken for ledige erhvervslokaler.
- Data fra andre brancheorganisationer og netværk.
- Spørgeskemaundersøgelser og anden indsamling af statistiske oplysninger.

Projektets følgegruppe består af repræsentanter fra Ejendomsbranchens interessenter, bl.a. Boligselskabernes Landsforening, Byggeriets Evaluerings Center, CBS, Dades, Dansk Byggeri, Dansk Ejendoms-mæglerforening, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Parcelhusejernes Landsfor- ening, Realkreditrådet, SBI og Topdanmark Ejendomme.

Databasen åbner ved årsskiftet 2006-2007.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.000.000.



Denne model fra Danmarks Tekniske Universitet, DTU, skal skaffe ny viden, der kan hjælpe husejere af med fugtige kældervægge og problemer med ophobning af salte i murværket.

Bygningsbevaring med elektrokinetik løser problemer med fugt og salt

Fugt, der stiger op fra undergrunden og laver skader i fundamenter og kældervægge, er et velkendt fænomen i mange ældre ejendomme.

Hidtil har man forsøgt at løse problemet ved at indskyde rustfri stålplader i konstruktionerne eller ad kemisk vej ved at injicere vandafvisende mørtler i murværket. Begge metoder er dyre og omfattende, og selv om de i et vist omfang danner en fugtspærre, løser de ikke altid problemet, når salte, der følger med fugten, hober sig op i murværket.

I et projekt om bygningsbevaring med elektrokinetik undersøger forskningsinstituttet BYG-DTU ved Danmarks Tekniske Universitet mulighederne for at udvikle en alternativ metode, hvor man ved hjælp af et elektrisk felt på porøst materiale, f.eks. mursten, kan lede vandet i en given retning. Samtidig med afvandingen sker en saltudtrækning, hvilket gør metoden interessant i forhold til bevaring af f.eks. kirkehvælve og kalkmalerier.

DTU-BYG forventer, at denne metode kan blive en hidtil uset skånsom fremgangsmåde, og at den også kan bru-

ges i andre sammenhænge, bl.a. ved imprægnering af træ. Der findes lovende forskningsresultater fra udlandet, men dokumentationen er ringe. Det forsøger projektet om bygningsbevaring med elektrokinetik nu at rette op på.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.000.000.



Nu bliver det nemmere at vurdere, hvordan en ny høj bygning vil påvirke skylinen og livet i byen. 3D-modellen viser Århus med domkirken og havnen som fikspunkter.

Tredimensionelt planlægningsværktøj viser de bymæssige konsekvenser af høje huse i de danske byer

Interessen for at bygge høje huse i de danske byer vokser i disse år. Dermed bryder debatten løs om de arkitektoniske og bymæssige konsekvenser. Hvad betyder et højhus for byens skyline og livet i byens rum?

Et nyt 3D-planlægningsværktøj skal belyse de høje huses indvirkning på byens rum. Det giver planlæggere, politikere og offentlighed et bedre udgangspunkt for debat og kvalificerede beslutninger, når der skal placeres høje bygninger, der bryder med den traditionelle opfattelse af byens udseende.

Realdania støtter udviklingen af dette planlægningsværktøj, som Århus Kommune og arkitektfirmaet Arkitema samarbejder om.

Projektets første etape undersøger forhold, der har betydning for, hvordan man vurderer konsekvenserne af højhusbyggeri. Det handler bl.a. om stedets topografi, byens skyline, den eksisterende bebyggelsesstruktur, byens sociale trivsel og profileringen af byen. Samtidig vil nogle eksempler på danske og europæiske højhuse – enkeltstående og i koncentrerede kvarterer – blive inddraget.

Problemerne bliver afprøvet i det nye 3D-planlægningsværktøj, så projektets konkrete anvendelsesmuligheder kan vurderes.

Projektets anden etape er specifikt rettet mod Århus. Her bliver resultaterne bearbejdet konkret i forhold til byens situation, og placeringer af højhuse på forskellige lokaliteter bliver efterprøvet.

Projektets følgegruppe består af Miljøministeriets Landsplanafdeling, CAVI IT-Center Katrinebjerg, Skov og Landskab KVL, Center for Byrumsforskning, Kulturarvstyrelsen, Stadsarkitekterne i København og Aalborg, Planchefen i Odense og Fonden Realdania.

Projektet forventes færdig ved årsskiftet 2005-2006.

[Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.400.000.](#)



Når husgavlen vender direkte ud mod den brusende flod af biler, er der hårdt brug for effektive støjskærme. Ny forskning skal vise om teglskærme kan bruges på samme måde som denne glasskærm ved Helsingørmotorvejen.

Forskning skal vise, om tegl kan bruges som værn mod klima og støj

Tegl er et af byggeriets væsentligste materialer, og der er derfor brug for forskning i mulighederne for at anvende tegl og lade det indgå i en bredere strategi for udvikling og produktivitet i byggeriet.

I løbet af de seneste årtier er der sket en omfattende udvikling i byggebranchen med teglets byggetekniske muligheder. Samtidig er interessen øget for, hvordan keramiske materialer effektivt kan reducere støjgener og andre miljøbelastninger.

Derfor støtter Realdania projektet Keramiske Klima- og Støjskærme på Danmarks Designskole. Projektet, der også modtager økonomisk støtte fra teglværksindustrien, skal klarlægge teglets teknologiske og æstetiske potentialer.

I et samarbejde mellem Danmarks Designskole og uddannelses- og forskningsinstitutioner og industri skal projektet give mulighed for at forene godt håndværk og arkitektonisk kvalitet med en industriel produktionsform. Placeringen af projektet på Danmarks Designskole giver nye designmæssige indfaldsvinkler til byggeteknik, mon-

tage og produktion af tegl. Over en treårig periode vil to forskningshold undersøge mulighederne for at anvende tegl til produktion af facadeelementer, der reducerer støj og beskytter mod klimaet.

Projektets følgegruppe består af repræsentanter for murerfaget, designinstitutioner, byggetekniske forskningsinstitutioner, Vejdirektoratet og Handelshøjskolen i København og Roskilde Kommune.

Projektet forventes afsluttet i 2007.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.500.000.

Byens kvaliteter

Byens rum

Christiania

Havnenetværk

Havnetunnel i København

Ikke i min baggård

På kanten til noget stort – Fakse Kalkbrud

Social kapital i boligområderne



Fantasifuld og kreativ arkitektur opfordrer og inspirerer os til at gå på opdagelse i byrummet. Et nyt tv- og web-projekt sætter fokus på de demokratiske processer, der ligger bag udformningen af byens rum.

Seks tv-programmer lægger op til debat om byens rum og borgernes mulighed for indflydelse

Udviklingen af byens rum er ikke kun en opgave for politikere, arkitekter og byggebranchen. Også borgerne søger indflydelse. Derfor ønsker Realdania at støtte debatten om udformningen af byens rum og give menigmand mulighed for at deltage i de demokratiske processer, der knytter sig til udformningen af byen.

Formidlingsprojektet "Byens rum" bliver produceret af DR Undervisning i samarbejde med bl.a. Center for Byrumsforskning. Projektet vil gennem tv og web styrke opmærksomheden om de fysiske rammer, som livet i nutidens danske byer leves i. I seks tv-programmer vises konkrete eksempler på danske byrum – både gode og mindre gode. Formålet er at skabe en diskussion blandt både fagfolk og lægfolk om byrummenes kvalitet. Udsendelsernes bygges op som tematiske montager med analyserende speak, der guider seerne gennem torve, pladser og vandet og færdslen i byen. Center for Byrumsforskning skal som sparringspartner sikre programmernes fokus og faglighed.

De seks tv-programmer bliver bygget op over en række temaer, eksempelvis historiske byrum, fremtidens byrum, inspiration udefra, dialogen, fejltagelserne og succeserne.

De seks tv-programmer vises på DR2 med genudsendelse på DR1. Som supplement til tv-programmerne vil et website fungere som medie for yderligere information og debat om byrum.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.000.000.



Mange af husene på Christiania er opført i genbrugsmaterialer og er typiske eksempler på områdets knop-skydningsarkitektur. Husene er ofte selvbyggerhuse af varierende størrelse og beboersammensætning.

Analyseprojekt afklarer Christianias mulige fremtid som almen boligorganisation

Christiania er et enestående sted med en alternativ mangfoldighed, som bør bevares inden for almindelig lovgivning. Derfor har Realdania støttet et analyseprojekt om Christianias mulighed for at blive en almen boligorganisation, sådan som KAB Bygge- og Boligadministration, har foreslået. Ifølge forslaget skal Christiania omdannes til en almen boligorganisation, som ejer boligerne, mens en fond ejer erhvervsbygningerne og rummer Christianias sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter. Det giver en lang række fordele:

- Folketinget har sikkerhed for, at kravene i det brede forlig om Christiania efterleves.
- Christiania kan bevare sin identitet, særpræg og mangfoldighed.
- Christianiternes medansvar sikres i en beslutningsdygtig organisation.
- Christianitterne vil bevare brugsretten til fælles bygninger, anlæg m.m.
- Der kan ikke spekuleres økonomisk i boligerne.
- Tildeling af boliger vil ske i et gennemskueligt og decentralt udvælgelsessystem.
- Bygningerne kan forbedres og renoveres, f.eks. hvad angår brandsikkerheden.

- Beboerne skal kun betale en husleje, der er fastsat efter et princip om, at udgifterne alene skal dække de faktiske omkostninger.

Christiania er ét af Danmarks mest markante boligeksperimenter i nyere tid. Områdets udviklingskraft har inspireret mange i det omgivende samfund til at udvikle nye boligformer og nye arkitektoniske udtryk. For Realdania er det vigtigt, at en kommende løsning tilgodeser Christianias mangfoldighed, udviklingskraft og sociale rummelighed. Samtidig er det afgørende, at bygningskulturen respekteres, og at nybyggeriet bliver udviklende og nyskabende.

Analyseprojektets rapport indgår i det videre besluthingsgrundlag, og formålet er at sikre Christianias eksistens på et lovligt og økonomisk bæredygtigt grundlag. Analysen og beskrivelsen af en fremtidig model er gennemført af KAB i dialog med Christiania, Københavns Kommune og staten.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.800.000.



Fiskekutteren Castor ligger i Bogense Havn og minder om gamle dage. I dag er kutteren nabo til nyopførte boliger. Den traditionelle industrihavn møder den moderne byhavn med beboelse og rekreative områder.

Mange danske erhvervshavne synger på sidste vers, men et nyt netværk skal sikre en visionær udvikling

I mange danske havne har den sidste coaster for længst lastet for sidste gang. Mange havne har mistet deres rolle som erhvervshavne, og de gennemgår i disse år en udvikling, hvor der er behov for at finde en ny identitet og sætte fokus på fremtidens havneliv og sammenhængen mellem havnen og byen.

Rådgivningsfirmaet sbs har samlet 15 kommuner i et havnenetværk, som Realdania støtter økonomisk. Formålet er, at medlemmerne i netværket skal udveksle erfaringer og udvikle modeller for nye anvendelser af de mindre og mellemstore danske havne. Arbejdet skal sikre en visionær udvikling af de danske havne med respekt for de eksisterende kvaliteter.

Netværket består foreløbig af Haderslev Kommune, Hadsund Kommune, Hobro Kommune, Holbæk Kommune, Horsens Kommune, Kalundborg Kommune, Kerteminde Kommune, Korsør Kommune, Lemvig Kommune, Møn Kommune, Nyborg Kommune, Nykøbing Falster Kommune, Randers Kommune, Ringkøbing Kommune, Svendborg Kommune, Vejle Kommune. Der er ikke tale om en lukket kreds, og alle interesserede kommuner er velkomne i havnenetværket.

I netværket for havnekommuner drøfter deltagerne forskellige emner som borgerinddragelse, partnerskaber og miljø. Nye modeller og koncepter for brug af havnene vil blive fremlagt og debatteret gennem møder og workshopper med deltagelse af fagfolk og specialister.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 500.000.

Forundersøgelsen er første fase i beslutningen om en havnetunnel i København.

Forundersøgelse skal afdække muligheden for en havnetunnel under Københavns Havn

I myldretiden bliver gaderne i det indre København hver dag pakket af gennemkørende biltrafik. Derfor er der brug for en forundersøgelse, som kan skaffe et seriøst grundlag for en politisk beslutning om en egentlig undersøgelse af muligheden for at etablere en havnetunnel, der kan medvirke til en omlægning af trafikken i byen. Realdania støtter forundersøgelsen ud fra et ønske om at medvirke til at nedbringe antallet af biler i den indre by.

I første omgang skal partnerne bag projektet undersøge muligheden for at føre trafikken fra området ved Nordhavn til Sjællandsbroen gennem en tunnel under Københavns Havn. På den måde etableres en direkte vejforbindelse mellem Lyngbyvej og Amagermotorvejen/Motorring 3. Det bliver samtidig undersøgt, om det er muligt at etablere underjordiske eller undersøiske parkeringsanlæg i forbindelse med havnetunnellen samt vejforbindelse til Refshaleøen og det eksisterende vejnet i København, både på Sjælland og på Amager.

Forundersøgelsen omfatter en analyse af tekniske og miljømæssige forhold, trafikale aspekter og juridiske og finansielle muligheder. Undersøgelsen skal bl.a. se på

muligheder for tilslutning til eksisterende vejnet, vurdere de eksisterende rejsemønstre og inddrage forskellige modeller for organisation og finansiering af en eventuel kommende havnetunnel.

Projektet med forundersøgelsen gennemføres i et partnerskab med Københavns Kommune, Københavns Havn og med Sund & Bælt A/S som projektleder. De samlede udgifter til forundersøgelsen er 2,5 millioner kr.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.000.000.



Byen lever sit eget liv. Mellem Uplandsgade og Vermlandsgade på Amager opstod i 2000 et nyt "samfund", da 16 hjemløse fik tag over hovedet ved at indrette sig i 12 gamle campingvogne.

De skæve eksistensers rolle og behov for anderledes bosteder i storbyen belyses i film, bog og debat

Hvordan lever storbyens skæve eksistenser? Det skal et projekt om de socialt udstødte afdække i et projekt, der både omfatter film, bog og offentlige møder. Målet er at rejse en debat om de tilbud – eller mangel på samme – som samfundet giver de hjemløse.

Projektet "Ikke i min baggård" tager udgangspunkt i, at alle har ret til et hjem, men at vi alligevel har et stigende antal hjemløse i byerne. Søgelyset rettes mod de store menneskelige, geografiske og arkitektoniske udfordringer til den mangfoldige og rummelige storby. Byen skal på én gang opfylde flertallets ønsker og imødekomme behov for anderledes huse og bosteder til de socialt marginaliserede.

Projektets film tager udgangspunkt i den hurtigt improviserede nødvinterlejr "På Sporet", der i 2000 blev etableret i nogle gamle campingvogne på Amager, og som nu har udviklet sig til et mere permanent bosted. Filmen fokuserer generelt på hjemløse ud fra et bredere samfundsmæssigt perspektiv.

Bogen skrives primært af dr.med. Preben Brandt, formand for Rådet for Socialt Udsatte og projektleder for

"Projekt Udenfor". Med billeder fra "På Sporet" rejser bogen en debat om mennesket og hjemmet, byen og stedet, magt og afmagt.

Med filmen og bogen som udgangspunkt vil der blive afholdt en række debatmøder om socialt udsatte og lokal byplanlægning, hvor der bliver mulighed for at udveksle erfaringer.

Projektet gennemføres af Limbo Produktion, Københavns Hjemløse Radio og TV og "Projekt Udenfor" og støttes af de almene boligselskaber KAB og SAB, entreprenørvirksomheden NCC, Socialministeriet, Erhvervs- og Boligstyrelsen og Københavns Kommune. Projektet realiseres i et vist omfang af frivillig arbejdskraft. "Ikke i min baggård" lanceres i begyndelsen af 2005.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 200.000

Et computeranimeret smugkik ind i den kommende biografsal, her med en fotomontage fra Fakse kalkbrud på lærredet. Projektet udgør første etape af en ambitiøs udviklingsplan for Fakse by frem mod 2030.



Kulturhus på kanten af Fakse Kalkbrud er første etape af etableringen af et helt kulturstrøg frem mod 2030

Fakse Kommune har besluttet at opføre en ny kulturbygning på kanten af Fakse Kalkbrud. For at sikre den arkitektoniske kvalitet har Realdania givet tilsagn om støtte til en arkitektkonkurrence. Bygningen skal indeholde GeoMuseum Fakse og en kvalitetsbiograf der kan tiltrække publikum fra hele Østsjælland. Desuden anlægges en friluftsscene i tilknytning til bygningen.

Den fælles placering giver de forskellige, højt kvalificerede kulturinstitutioner mulighed for at skabe anderledes og nyskabende kulturtilbud. Samtidig kan der etableres fælles billetsalg og café. Det forventes, at samarbejdet afspejles i både kunstnerisk synergi og en vækst i besøgstallet.

Projektet udgør første etape af en samlet udviklingsplan for byens centrum. Fakse by har en vision om at vende byens ansigt mod panoramaet i Fakse Kalkbrud. Helhedsplanen omfatter etableringen af et kulturstrøg i Fakse Bymidte for fremtidens kulturelle institutioner. Det skal ske i flere etaper frem mod år 2030.

Der er desuden udarbejdet en plan for genetablering af Fakse Kalkbrud. Planen indeholder omfattende rekreati-

ve arealer med geologiske, kulturhistoriske og idrætsskulturelle aktiviteter. Kulturbygningen skal fungere som et kulturelt knudepunkt og som et bindeled mellem byen og bruddet. Fakse Kommune forventer, at initiativet vil gøre Fakse til en mere attraktiv bosætningskommune.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.000.000.



En hyggelig sludder med gode naboer skaber trivsel og trykthed i hverdagen. Nu giver en helt ny målemetode indblik i værdien af det sociale samspil og de menneskelige relationer og netværk i et boligområde.

Nyt måleredskab skal vise værdien af det sociale samspil mellem mennesker i et boligområde

Den sociale kapital er et begreb for værdien af det sociale samspil mellem mennesker i et boligområde. Det handler om netværk mellem mennesker, om de bånd, der opstår, når man sludrer med naboerne og lærer hinanden at kende, om tillid og vilje til at hjælpe hinanden. Nu skal et nyt projekt udvikle en metode, der kan måle det sociale samspils værdi.

Projektet "Social kapital" gennemføres af boligselskabet KAB og Rådgivende Sociologer A/S. Formålet er at udvikle et måleredskab, der kan sætte den sociale kapital på formel. Hensigten er at undersøge samspillet mellem de fysiske og æstetiske kvaliteter i det byggede rum og udfoldelsen af det sociale liv og at pege på overordnede retningslinier for byplanlægning.

Måleredskabet skal sætte den sociale kapital på formel, så den kan måles gennem kvalitative metoder. Det skal give indsigt i, hvordan beboerne i et boligområde fungerer sammen. På den måde gives et mere nuanceret billede end de årlige kommunale statistikker, der blot oplyser alder, indkomst og nationalitet.

En større viden om, hvordan den sociale kapital kan forøges, kan være med til at kvalificere indsatsen i problemramte boligområder. Samtidig kan et øget kendskab til det fysiske miljøes betydning for den sociale kapital være med til at styrke og kvalificere boligbyggeriet.

Der vil blive udarbejdet en rapport, afholdt to seminarer og oprettet en hjemmeside, hvor det nye målesystem vil være tilgængeligt for alle.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 4.000.000.

Bygningsarven og kulturmiljøet

Industriejendomme: Godthåb Hammerværk og Nivågård ringovn
Liselund Slot
Møller: Bechs Mølle og Svanemøllen
Remisen i Brande



I næsten 120 år fungerede Godthåb Hammerværk som produktionssted for redskaber og værktøjer til landbrug og håndværk. Helt frem til 1977 blev værkets presser og hamre drevet af vandturbiner.

Den tidligste industrialisering af Danmark bevares i to gamle anlæg med museum og værksteder

To gamle industrianlæg med velbevarede bygninger, omgivelser og inventar bliver nu bragt ind i fremtiden, selv om de har udtjent deres oprindelige funktion. Realdania støtter restaureringen af to anlæg fra den tidlige industrialisering af Danmark, nemlig Godthåb Hammerværk i Ålborg og Nivaagaard Teglværk i Nivå.

Drevet af vandturbiner har Godthåb Hammerværk været i funktion siden 1858. Det er et af landets tidligste og mest intakte industrianlæg, som nu bevares som en industriel helhed, da de omliggende vandveje også er blevet fredet. Godthåb Hammerværk virker i dag som levende museum med alle de gamle maskiner i fuld funktion.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 868.500 til Godthåb Hammerværk

Nivaagaard Teglværk i Nordsjælland stammer fra 1701. Ringovnene fra 1870 er tegnet af ingeniøren Friedrich Eduard Hoffmann og var i drift i ca. 100 år. Nu omdannes teglværket til et center, der skal vise teglindustriens udvikling og indflydelse på egnen. Ringovnen skal stå i sin oprindelige form, og de egentlige museumsudstillinger opbygges i andre bygninger på området, bl.a. en genrejst tørrelade, der skal rumme arkæologisk udstilling og arbejdende værksted.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.000.000 til Nivaagaard Teglværks ringovn.

I Liselunds romantiske park er samspillet mellem naturen og kulturen tilrettelagt i detaljer, så bygninger og anlæg i den fredede have udgør en gennemtænkt helhed – og en oplevelse for alle gæster på lystvandring.



Liselund er et af Nordeuropas bedst bevarede lystanlæg fra romantikken – nu bliver det sat i stand og overdraget til staten

Det enestående romantiske Liselund på Møn bliver sikret for eftertiden af Realdania og andre fonde, der køber det fredede parkanlæg, hvorefter det overtages af en selvejende institution, der overdrager dem til staten, der igen overlader driften til Nationalmuseet.

Liselund regnes for et af Nordeuropas kønneste og bedst bevarede lystanlæg. Det blev opført som lystejen- dom for amtmand Antoine de la Calmette i 1793 af arkitekt Andreas Kirkerup.

Hovedbygningen er en lille, romantisk, hvidkalket og stråtekt bygning. I parken ligger desuden en schweizer- hytte, en norsk bjælkehytte og et kinesisk lysthus.

Hele anlægget er opbygget til lystvandring mellem de eksotiske steder i et stadig samspil mellem natur og kul- tur. Liselund kendes i dag som et ikon for romantikkens opgør med barokken.

Staten har ansvaret for driften og den løbende vedlige- holdelse af Liselunds romantiske have, der omkranses af skove, som ejes af Skov- og Naturstyrelsen. Ejendom- men vil ved overdragelsen være i god stand, da Kultur-

arvsstyrelsen bidrager med 75% af udgifterne til istandsættelse og vedligeholdelse, inden National- museet overtager ejendommen.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 4.000.000.



Den gamle beklædning af egespån på Svanemøllen i Svaneke på Bornholm er blevet skiftet ud efter nøjagtige, gamle håndværkstraditioner.

Fredede møller på Bornholm bevares for eftertiden

Den nænsomme istandsættelse af Bechs Mølle og Svanemøllen, der begge ligger nær Svaneke på Bornholm, har stor demonstrationsværdi, fordi møllerne sættes i stand på et relativt tidligt tidspunkt. På den måde imødegås behovet for et større restaureringsarbejde senere.

Bechs Mølle er en fredet stubmølle fra 1629, den ældste af sin slags i Danmark. Svanemøllen er den eneste fredede hollandske træmølle fra 1857 på Bornholm.

Realdania har derudover støttet tredje og sidste bind i bogserien "Vind- og vandmøller i Danmark" af Anna Marie Lebech-Sørensen (SKIB forlag).

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: Bechs Mølle kr. 225.000 og Svanemøllen kr. 105.000.

Da jernbanetrafikken var på sit højeste, var Brande Station arbejdsplads for 250 mennesker og hjemsted for 12 lokomotiver. Nu genopstår remisen som kulturcentrum.



Remisen i Brande restaureres og tages i brug som kulturhus – med jernbanespor og smøregrave

Med restaureringen af den gamle remise i Brande mødes den bevaringsværdige erhvervsbygningens markante historie med den fremtidige funktion som centrum for udstillinger, teater, konferencer og messer. Allerede i dag fungerer bygningen som et interimistisk kulturhus, men efter en gennemgribende restaurering vil remisen være et nutidigt kulturcenter, der samtidig fortæller om den historiske markante funktion.

Ved restaureringen af den særegne buede remise bliver bygningens ydre arkitektoniske udtryk med de karakteristiske porte bevaret, og indvendig opsættes en gennemsigtig klimaskærm langs væggene, så man i princippet vil opleve remiserummet i dets oprindelige udtryk.

Indretningen af remisen vil bevare mest muligt af installationerne og de eksisterende rustikke rum, så bygningens historie kan fornemmes – f.eks. bevares jernbanespor og smøregrave til forskellige installationer. Pladsen foran remisen, der skal indrettes til torv, vil følge den gamle drejeskives form. Her er der mulighed for at indrette en udendørscene.

Historisk set har den gamle remisebygning haft stor betydning for Brande som by og trafikknudepunkt. Med brunkulsbrydningens ophør og den ændrede transportstruktur i samfundet, mistede remisen for mange år siden sin betydning, men den er stadig en del af byens identitet.

Brande Kommune har vedtaget en lokalplan med et samlet byprojekt for området omkring banegården. Restaureringen af remisen indgår i dette projekt sammen med forpladsen, p-pladser og et nyt boligområde. Arbejdet med at skabe sammenhæng mellem remisebygningen og bymidten er allerede i fuld gang, da en gangbro over banearealet er ved at blive opført.

Projektet gennemføres af Remisefonden med Jørgen Overbyes Tegnestue A/S som rådgiver. Det forventes at være gennemført i foråret 2006 med et samlet budget på 30 mio. kr.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 7.000.000.

Formidling og debat

Arksite

Bøger og film

Re-think på DAC

Utzon på Louisiana



Da Arksite blev lanceret i oktober 2004, testede et par skoleklasser mulighederne for at arbejde med arkitektur på nettet. Programmet Playspace, hvor man kan afprøve sine ideer om byens indretning, tiltrak sig stor opmærksomhed.

Inspirerende website bringer arkitektur ind i skolernes undervisning

Sammen med Dansk Arkitektur Center har Realdania søsat Danmarks største website om arkitektur for børn og unge. Arksite.dk er det første egentlige undervisningsmateriale om arkitektur på nettet.

Sitet er udviklet sammen med Skolemedia og henvender sig direkte til brug i folkeskolens ældste klasser med masser af billeder og inspirerende fortællinger om kendte arkitekter, deres værker og arkitekturhistoriens vigtigste perioder.

På arksite.dk kan eleverne selv klikke rundt og finde lige præcis de vinkler på arkitekturen, som klassen og de selv finder interessante. Vejen ind i arkitekturens verden går både gennem de nære omgivelser som skolen og hjemmet og gennem mere eksotiske fortællinger fra templer, moskeer og museer fra hele verden.

Undervisningsmaterialet på arksite.dk er opbygget sådan, at arkitekturen let kan integreres i danskundervisningen eller indgå i tværfaglig sammenhæng med f.eks. historie, samfundsfag eller billedkunst. Billeder, beskrivelser og opgaver er relateret til de forskellige fag, eksempelvis i form af uddrag fra skønlitteratur, der

beskriver bygninger og rum eller sætter bygningerne ind i et historisk eller samfundsmæssigt perspektiv.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.800.000.

Bøger og film spiller en stor rolle for forståelse og formidling af arkitektur og bygningskultur. Derfor har Realdania støttet en række projekter, der spænder fra biografier til programserier.

Det byggede miljøes kulturhistorie og aktuelle situation beskrives og formidles i bøger og film

Bøger

Kalkstensbygningens historie

I 2003 udarbejdede Østsjælland Museum en database over bygninger opført i Fakse kalksten fra slutningen af 1700-tallet til ca. 1900. Undersøgelsen blev udført af etnolog, mag.art. Margit Baad Pedersen. Nu udgiver museet en oversigt over kalkstensbygningernes kultur- og arkitekturhistorie, udbredelse, alder, stilpræg, bygherre m.m. Naturstensbygningernes historie er tidligere skrevet, dog ofte med en fejlagtig beskrivelse af kalkstensbygningerne. En korrekt og fyldestgørende beskrivelse af bygningernes kultur- og arkitekturhistorie vil derfor være en god afrunding af kalkstensundersøgelsen.

[Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 50.000.](#)

Vind- og vandmøller 3

Som i denne bogseries bind 1 og 2 vil bogen rumme beskrivelser af fredede møller, der er "en omvej værd" for turister og alment kulturhistorisk interesserede. Bogen indeholder 40 møller og giver historiske og personalehistoriske oplysninger, som ellers ikke er tilgængelige. I løbet af de senere år er mange møller forsvundet, brændt, nedrevet eller styrtet sammen. Heldigvis bruger mange møllefolk tid og kræfter på vedligeholdelse og

istandsættelse af møller, der ofte ender med at være en bys vartegn og turistmagnet. Værkets forfatter er cand. mag. og lektor ved Rødkilde Amtsgymnasium i Vejle, Anna Marie Lebech-Sørensen.

[Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 50.000.](#)

Arkitekturguide for øerne

Guiden vil rumme mellem 300 og 350 emner og en kort introduktion til landsdelenes generelle træk med en beskrivelse af de enkelte regioner og vigtigste byer. Værket udgør en væsentlig registrering af dansk bygningskunst, og der findes ikke tilsvarende bred formidling af dansk arkitektur. Guiden er 3. bind i serien om Danmarks arkitektur. Den udgives på Arkitektens Forlag.

[Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 800.000.](#)

Steen Eiler Rasmussen

Arkitekt Olaf Lind har fået støtte til at skrive en biografi om den kendte arkitekt og forfatter Steen Eiler Rasmussens særlige helhedsopfattelse af arkitektur og hans virke som formidler. Steen Eiler Rasmussen udførte selv kun ret få bygnings- og byplanarbejder i sit virke fra 1930 til 1970.

[Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 150.000.](#)



Palle Nielsen

Jørgen Gammelgaards bog om grafikerer Palle Nielsen bygger på tre års forskning i en kunstner, der på enestående vis har fanget, skildret og visualiseret byens verden. Bogen formidler værkerne sammen med en forskningsbaseret beskrivelse

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 50.000.

Oplev København

Journalist og forfatter Peter Olesen har med "På vandring i København" beskrevet otte vandreture gennem Københavns Kommune. Bogen udkom i foråret 2004 i forbindelse med motionsugen.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 50.000.

Kvindejubilæum

Denne udstilling og publikation belyser kvinders kunstneriske og arkitektoniske arbejde gennem de 96 år, kvinder indtil nu har haft adgang til Kunstakademiet. Forholdet mellem kvindernes indtog på akademiet og den kunstneriske udvikling belyses gennem en række essays, artikler, interview og suppleres med udstilling og dokumentation af kvindernes arbejde.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 35.000.

Pompejansk rumudsmykning

Kirsten E. Nørregaard Pedersens trebindsværk gennemgår den pompejanske rumudsmykningskunsts historie fra 1830 til 1890 og beskriver bygninger, udsmyknings-tegninger og færdige værker. Desuden gennemgår værket dekorationsarbejdernes forankring i den national-liberale opposition mod enevælden.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 150.000.

Nordisk Arkitektur

Nils-Ole Lunds "Nordisk Arkitektur" skal genudgives, men kan ikke genoptrykkes på grund af nye copyright-regler for illustrationer. Derfor er der brug for ny billed-redaktion af hele værket, der kan betragtes som en klassiker. Den kommer som lærebog rundt om det skandinaviske arkitekturbegreb på en let tilgængelig måde. Under forudsætning af at emnet kan føres fuldstændig up-to-date, kan udgivelsen være et godt eksempel på bred arkitekturformidling.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 150.000.



Film, video og dvd

Kend dit hus

I 10 tv-programmer sættes fokus på familieboligen. Seriens målgruppe er landets husejere og skal med afsæt i konkrete eksempler oplyse husejere om boligens arkitektoniske og byggetekniske værdier i forhold til vedligehold, istandsættelse og ombygning. Programserien produceres af DR Undervisning

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.000.000.

Københavnerglimt

Byhistoriker Allan Mylius Thomsen fortæller i 20 programmer om Københavns opståen og udvikling. Der er historier om hovedstadens skæbnefortællinger og dramatiske kapitler fra byens enkelte kvarterers og bygnings historie. Københavnerglimt er en fortællende visuel gennemgang af Københavns historie og bygningsværker set ud fra almindelige menneskers perspektiv. Udsendelsesrækken bliver anvendelig til undervisningsbrug og som diskussionsoplæg. Københavnerglimt produceres af Focus TV.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 450.000.

Københavns Søbefæstning

Dette er sidste film af en trilogi, der beskriver Københavns befæstning, et anlæg, der samlet udgør danmarkshistoriens største samlede bygningsarbejde, opført i årene fra ca. 1860 til 1918.. De to foregående film, der også er blevet til med støtte fra Realdania, omhandler Nordfronten og Vestvolden. Københavns Søbefæstning omfatter bl.a. Middelgrunden, der indtil for få år siden har været verdens største kunstigt anlagte ø. Filmens producent er Danmarks Natur og Miljø TV.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 150.000.

Vor Frue Kirke

I forbindelse med Kronprinseparrets bryllup viste flere tv-kanaler en film om Vor Frue Kirke på selve bryllupsdagen. Filmen var produceret af Niels Vest Film i samarbejde med arkitekt m.a.a. Bente Lange og formidlede den spændende historie om et kendt dansk bygningsværk fra senklassicismen.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 510.000.



Luftskibe med lasteevne på op til 1.000 tons leverer billige boliger af høj kvalitet i utopien House Express Inc., som tegnestuen Arkitema har udviklet. Ideen var en del af "Too Perfect – Seven New Denmarks".

Danmark bliver overhalet af mere innovative nationer. Den udvikling gør Dansk Arkitektur Center op med i udstillingstrilogien RE-THINK

Bygninger og anlæg udgør nogle af de tungeste økonomiske faktorer i samfundet. Samtidig har de stor betydning for vores kulturelle identitet. Derfor er der behov for at se frem mod nye globale muligheder for dansk arkitektur, design og byggeri. Det sker gennem Dansk Arkitektur Centers (DAC) nye udstillingstrilogi DAC RE-THINK i perioden 2004-2006.

I 50'erne, 60'erne og 70'erne var dansk arkitektur, design og byggeri kendt for evnen til at løse problemer på en global skala inden for formgivning – fra typehuse, kontorbyggerier og vejanlæg til stole, lamper og spise-stel. Faktum er, at vi siden Arne Jacobsen, Jørn Utzon og Hans Wegner har mistet førerpositionen i løbet af tre årtier. Mens vi har forfinet vores eksisterende produkter og kompetencer, er vi blevet overhalet og trængt tilbage på de store markeder af mere innovative nationer.

Den udvikling ønsker DAC at tage et opgør med i samarbejde med erhvervsvirksomheder fra branchen.

Første led i trilogien med titlen "Too Perfect – Seven New Denmarks" viser en ny generation af unge danske arkitekter og designere, der udfordrer mulighederne for

fremtidens byggeri og design i Danmark. Det sker i samarbejde med en af verdens førende designere, canadieren Bruce Mau, der med den danske tegnestue PLOT og trilogiens erhvervspartnerne præsenterer syv konkrete bud på fremtidens potentiale for Danmark.

Udstillingen har i 2004 været vist på DAC i København, på arkitekturbienalen i Venedig og som en del af et dansk kulturfremstød i Toronto, Canada.

Anden del af trilogien med titlen "Re-think Business – Jump" vil vise hvordan danske virksomheder gentænker sig i globalt perspektiv. Denne del viser trilogiens erhvervspartneres "innovations jumps", innovationsspring og omstillinger, der radikalt fornyer virksomhedernes selvforståelse, produktion, produkter og identitet.

Tredje del vil sætte fokus på tradition og fornyelse i byggebranchen med specifik vægt på den igangværende nyindustrialisering i byggeriet.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 1.500.000.



Den første store retrospektive udstilling om arkitekten Jørn Utzons produktion var et sandt tilløbsstykke på kunstmuseet Louisiana i Humlebæk. Udstillingen var bygget op over tre temaer: det additive, plateauet og det organiske.

Louisiana viste den første retrospektive udstilling om Jørn Utzon, der modtog arkitekturens nobelpris i 2003

I 2003 modtog den danske arkitekt Jørn Utzon den prestigefyldte arkitekturpris, The Pritzker Architecture Price, også kendt som "arkitekturens Nobelpris".

Kunstmuseet Louisiana viste i april-august 2004 den første, store retrospektive udstilling om den verdensberømte arkitekt. Udstillingen var skabt i et nært samarbejde med Jørn Utzon selv og sønnen Jan Utzon og fokuserede på Utzons arbejder og inspirationskilder i form af modeller, fotos, tegninger og skitser. Udstillingen gav også mulighed for at opleve ikke-realiserede projekter gennem modeller og 3D-animationer.

Mere end 250.000 mennesker besøgte udstillingen, der dermed blev én af de 10 mest besøgte udstillinger i museets historie.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004: kr. 2.000.000.

Forskning og videnopbygning

Center for bolig og velfærd
Center for ledelse i byggeriet
Center for strategisk byforskning



Buede terrasser inviterer til en snak "over hækken". Samspillet med andre mennesker i nabolaget spiller en stor rolle for vores trivsel, velfærd og opfattelse af boligkvaliteten.

Nyt center skal forske i hvordan samspillet mellem bolig og velfærd har betydning for familiernes liv og samfundsøkonomien

Valget af bolig har afgørende betydning for den enkeltes og families hverdag og økonomi. Boligen er i stigende grad blevet det centrale element i udformningen af menneskers livsbaner og den kollektive velfærdsøkonomi. Derfor er samspillet mellem bolig og velfærd valgt som det centrale tema for et nyt forskningscenter.

Center for Bolig og Velfærd skal udbygge og nuancere den forskningsbaserede viden om sammenhænge mellem de to begreber. Derfor bliver faglige discipliner fra sociologi, økonomi, antropologi, politologi og andre samfundsøkonomiske og humanistiske fagområder samlet i centeret.

Forskningsprogrammet vil blive struktureret efter forskellige boligtyper og boligområder. Forskningen vil bl.a. fokusere på konsekvenserne af en liberalisering af boligmarkedet, de store årganges overgang til pensionisttilværelsen, lokal kommunal boligpolitik m.m. Det er et centralt mål, at forskningen bliver relevant og anvendelig i praksis for boligmarkedets aktører. Det gælder både statslige og kommunale myndigheder, ejendomsejere og ejendomsadministratorer samt ikke mindst boligejere og lejere. Centerets forskning skal skabe viden som et

bedre grundlag for beslutninger på alle boligmarkedets niveauer.

Center for Bolig og Velfærd har en ambition om at udvikle den faglige synergi mellem universitetsforskningen og sektorforskningen. Universitetsforskningen på boligområdet har i de senere år været spredt og ad hoc præget. Derfor er det et specifikt mål for universitetsforskningen at opbygge en teoretisk og empirisk forskning om boligspørgsmål. For sektorforskningen handler det derimod især om at sikre en teoretisk udbygning af den empiriske forskning.

Som kernepartnere i Center for Bolig og Velfærd indgår institutter fra Københavns Universitet, Kunsthøgskolen i København, Syddansk Universitet og Statens Byggeforskningsinstitut. Centerledelsen er placeret ved Sociologisk Institut på Københavns Universitet. Centeret er etableret i en femårig periode og finansieres dels af parternes medfinansiering og bevilling fra forskningsråd.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2009: kr. 25.000.000.

Byggebranchens organisering og produktivitet bliver set efter i sømmene af ny tværfaglig forskning, der skal hjælpe byggeriets ledelse til et større handlingsrepertoire.



Nyt forskningscenter skal skabe viden om bedre ledelse i byggeriet

Center for Ledelse i Byggeriet vil udfordre de etablerede sandheder om byggeriets problemer og skabe et paradigmeskifte for ledelsesforskningen i dansk byggeri. Det skal ske gennem introduktionen af nye faglige discipliner, forskningsinstitutioner og forskere til eksisterende netværk.

Med et samfundsvidenskabeligt udgangspunkt vil centeret studere ledelsesmæssige problemer og skabe mere komplekse opfattelser og nuancerede fortolkninger af byggeriets situation. Frem for alt ønsker centeret at hjælpe ledelsen i byggeriet til et større handlingsrepertoire.

Centerets forskning vil blive struktureret over fem hovedtemaer:

- Roller og identiteter. Om skabelsen og udviklingen af roller og identiteter i byggeprocessen.
- Innovation. Om byggeriets nye former og betingelser for at fremme innovation i byggeriet.
- Økonomi. Om behovet for en mere nuanceret forståelse for økonomiens betydning og fremtrædelsesformer.
- Viden og læring. Om hvordan byggeriet lærer og opbygger viden, og om konsekvenserne af at aktørerne lærer forskelligt og har forskellige interesser.

- Organisationsmodeller. Om opbygning og ledelse af organisationer når usikkerheden er stor og de traditionelle autoritetsformer ikke virker.

Alle projekter vil blive baseret på et samarbejde mellem forskere og virksomheder i byggesektoren.

Forskningscenteret har administrativt og ledelsesmæssigt centrum på CBS, Handelshøjskolen i København.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2009: kr. 25.000.000.



I storbyen udspiller sig døgnet rundt et mangesidet liv blandt beboere, trafikanter og handlende. Ny forskning skal samle viden om den aktuelle byudvikling og byens fremtid.

Den grænseløse by. Sådan beskriver nyt center for byforskning den nye tids udvikling for byer og lokaliteter

Center for Strategisk Byforskning er etableret for at forbedre det grundlag af viden, som bruges til at træffe langsigtede beslutninger om byernes udvikling. Centeret, der arbejder på tværs af fag og institutioner, har fire delmål:

- At bidrage til en sammenhængende forståelse af den dynamik, der præger den aktuelle byudvikling.
- At skabe et grundlag af viden, der kan matche de udfordringer som byer stilles overfor, og som kan klarlægge de enkelte lokaliteters rammebetingelser og muligheder for handling i et globaliseret samfund.
- At udvikle viden i en handlingsorienteret retning og fungere som tænketank og laboratorium for by- og regionaludviklingen.
- At bidrage til en tværfaglig udvikling af fagfeltet, da dette ikke tilhører enkelte fagdiscipliner.

Byudviklingen kan ikke længere forstås i den hidtidige kontekst af byer i et opland. Byerne er i stigende grad koblet til globale strukturer og netværk. I centeret bruges begrebet den grænseløse by som betegnelse for den nye byudvikling.

Som kernepartner i Center for Strategisk Byforskning indgår Center for Skov, Landskab og Planlægning, KVL ved afdelingen for By- og Landskabsstudier, Arkitekt-skolen i Århus ved Institut for By og Landskab og Københavns Universitet ved Geografisk Institut.

Centeret er etableret for en femårig periode, fra september 2004 til august 2009. De finansieres bl.a. af de delta-gende parter og evt. midler fra forskningsråd o.a. finansieringskilder for forskning.

Støtte fra Fonden Realdania i 2004-2009: kr. 25.000.000.

Datterselskaber

Bolius Boligejernes Videnscenter A/S
Realea A/S



Hvordan kan vi få et lysere køkken? Hvad koster det af få lagt gulv og isoleret, så kælderrummet kan bruges til arbejdsværelse? Forbedringer af den private bolig kræver gode ideer og kompetent rådgivning.

Bolius Boligejernes Videnscenter A/S er en væsentlig leverandør af byggeteknisk rådgivning til danske boligejere

I 2004 blev rådgivnings- og videnscenteret Bolius landsdækkende og solgte rådgivning til over 1.100 boligejere. Det betyder, at Bolius efter kun to års levetid er en stor leverandør af byggeteknisk rådgivning til helt almindelige boligejere i Danmark.

Den daglige ledelse består af adm. direktør Ulrik Heilmann.

Rådgivnings- og videnscenteret blev etableret fordi boligejere ofte er bedst tjent med professionel og uvildig rådgivning. Samarbejdet med landsdækkende virksomheder gjorde det hurtigt klart, at landsdækning var en nødvendighed for Bolius, der to år før planlagt nu dækker hele landet.

I foråret 2004 lancerede Bolius sit elektroniske nyhedsbrev, der under temaet "Spar penge og besvær" giver inspiration og gode råd om boligen til alle boligejere. Nyhedsbrevet har i løbet af 2004 fået tæt ved 27.000 modtagere.

I 2004 tog Bolius også det første skridt mod etableringen af et digitalt videnscenter for alle boligejere i

Danmark ved at udvide indholdet på bolius.dk. Hjemmesiden har en konstant stigning i antallet af besøg og er ved at blive en af landets førende kilder for boligejere der ønsker råd og vejledning om om- og tilbygninger, vedligeholdelse og køberådgivning.

Bolius har gennem året beskæftiget ca. 16 heltidsansatte og havde ved udgangen af 2004 tilknyttet i alt ca. 50 medarbejdere. Ca. 34 er selvstændige arkitekter landet over, der er projektansatte. Bolius har hovedkontor i Ballerup og er repræsenteret overalt i landet med både fastansatte og projektansatte rådgivere.

"Det ligner en skulptur, men det er et hus. Det ligner et hus, men det er en skulptur," har Professor Bjørn Nørgaard sagt om sit arbejde med de 135 nye lejligheder, der opføres på toppen af Bispebjerg Bakke.



Realea A/S – Ejendomsselskabet for udvikling og bevaring (Realdania Ejendomme A/S)

Fonden Realdanias bestyrelse besluttede den 1. april 2003 at etablere et datterselskab til over en længere årrække at opbygge en ejendomsportefølje inden for Fonden Realdanias fondsstrategi.

Selskabets mål er endvidere at opbygge og samle viden, og dermed være Realdanias kompetencecenter på ejendomsområdet. Den daglige ledelse består af adm. direktør Peter Cederfeld og underdirektør Peter Kjølby.

Realdania Ejendomme ændrede ved årsskiftet 2004/2005 navn til Realea A/S, Ejendomsselskabet for udvikling og bevaring.

I 2004 har Realea A/S screenet 42 ejendomme, hvoraf seks ejendomme er købt, nemlig tre byhuse i Odense: Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8, Kgl. Bygningsinspektør Sven Eske Kristensens eget fritidsbolig "Esken" i Fårevæjle, arkitekterne Karen og Ebbe Clemmensens eget hus på Solbakkevej i Gentofte, samt Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, som er opført efter tegning af arkitekt Ferdinand Meldahl.

Ejendomsselskabets portefølje består nu af:

- Bertel Udsens hus, Bjælkevænget 15, Lyngby
- J. F. Willumsens hus, Strandagervej 28, Hellerup
- Sætatens Pigeskole, Borgergade 111, København
- Oluf Bagers Mødrende Gård, Nørregade 29, Odense
- Herregården Nørre Vosborg, Vemb
- Hindsgavl Slot, Middelfart
- Karen og Ebbe Clemmensens hus, Solbakkevej 57, Gentofte
- Sven Eske Christensens sommerhus, Esken, Nexeløbugten, Fårevæjle
- Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, Vendersgade 30 D, Fredericia
- Byhusene Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8, Odense
- Bispebjerg Bakke sammen med Håndværkerforeningens Fond (Alderstrøst).

Bispebjerg Bakke

Realea A/S er sammen med Håndværkerforeningens Fond (Alderstrøst) i gang med at opføre 135 nye lejligheder i høj kvalitet på en 37.854 m² stor grund ved Bispebjerg Bakke i Københavns Nord-Vest kvarter. Klargøringen af grunden begyndte i september 2004, og den 1. december blev grundstenen nedlagt af Københavns



Beliggenheden er idyllisk, og Sven Eske Kristensens fritidsbolig føjer sig smukt og naturligt ind i omgivelserne, hvor kulturens æstetik møder naturen i fin harmoni.

overborgmester Lars Engberg, adm. direktør i NCC Construction Danmark Søren Ulslev, formand for Haandværkerforeningen Klaus Bonde Larsen og adm. direktør Flemming Borreskov. Opførelsen af ejendommen fortsætter henover 2005.

Det færdige byggeri vil være et eksempel på integreret kunst, arkitektur og håndværk i en form, hvor kunstens normsæt fremhæver arkitekturens og håndværkets muligheder og kvaliteter. Samtidig vil de smukke huse og boliger være fornemt indpasset i omgivelserne, landskabet og grundens typografi.

Det unikke projekt er skabt af professor Bjørn Nørgaard i samarbejde med Boldsen & Holm Arkitekter, og forventes at stå klar til indflytning i efteråret 2006.

“Esken,” Vindekilde Strandvej 41, Fårevejle

“Esken” er opført i 1954 som fritidsbolig til eget brug af Kgl. Bygningsinspektør Sven Eske Kristensen. Sidst i 50’erne eller først i 60’erne blev et gæstehus og et brændehus tilføjet på grunden. “Eskens” byggestil og arkitektur er på én gang særegen og tidstypisk for Sven Eske Kristensens arkitektur. Det er karakteristisk, at arki-

tekturen er konsekvent gennemtænkt i både helhed og detaljer med en høj standard i den håndværksmæssige udførelse. Overalt er der anvendt 1. klasses materialer. Efter restaurering i 2004 fremstår “Esken” med anneks i dag autentisk i både arkitektur, interiører og inventar. Huset er udlejet til Sven Eske Kristensens tre døtre.

Solbakkevej 57, Gentofte

Ejendommen er tegnet og opført i 1953 af ægteparret, arkitekterne Karen og Ebbe Clemmensen, og har i perioden indtil 2003 været anvendt som kombineret bolig og tegnestue. Bygningens to fløje er opført i en eksperimenterende udformning, både planmæssigt og med en unik anvendelse af rustikke materialer, som afstedkommer en sjælden skulpturel virkning i bygningskroppen. Bygningen repræsenterer på denne måde et særegent stykke arkitektur fra efterkrigstiden med et meget personligt arkitektonisk udtryk. Huset er i løbet af året blevet restaureret og fremstår nu meget autentisk, og har i øvrigt gennem årene som helhed været forskånet for væsentlige bygningsændringer. Realea har i december 2004 holdt åbent hus for alle, der ønskede at se det færdigrestaurerede hus. Huset bliver fremover udlejet i sin oprindelige anvendelse som kombineret bolig og erhverv.

Ferdinand Meldahl (1827-1908) opførte det gamle rådhus i Fredericia da han var på toppen af sin karriere og blev anset som den centrale leder af historicismens udvikling i Danmark.



Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus, Vendersgade 30 D, Fredericia

Fredericia Råd-, Ting- og Arresthus er opført i 1860 efter tegning af arkitekt Ferdinand Meldahl, og har i perioden frem til 2003 fungeret som Ting- og Arresthus, dog i de senere år alene som retsbygning for kriminalretten.

Det gamle Rådhus markerer sig arkitektonisk og skala-mæssigt smukt i Fredericias karakteristiske byplan, beliggende ved den brolagte pladssdannelse på hjørnet af Vendersgade og Sjællandsgade. Bygningens ydre fremtoning og autenticitet er i det væsentlige intakt og forskånet for større bygningsmæssige ændringer. I 1915 blev der tilføjet en køkkenfløj på bygningens bagside mod fængselsgården samt en tilbygning på nordgavlen. Tilbygningerne er tilføjet med respekt for det autentiske og forrykker ikke i nævneværdig grad bygningens arkitektoniske balance og klare symmetri. Bygningen med fængselsmur blev fredet i 1980.

Bygningen er et eksempel på Ferdinand Meldahls frie historicisme med inspiration fra hans talrige rejser i Europa og Nærorienten. Den repræsenterer samtidig norditaliensk middelalder og byzantinsk stil og må karak-

teriseres som et af Meldahls hovedværker i Jylland.

Bygningen vil i løbet af 2005 blive gennemgribende genoprettet med restaurering og nyindretning og udlejes fremover til Fredericia Kommune, der vil anvende bygningen til flere formål, bl.a. som byens turistkontor.

Hindsgavl Slot

På Hindsgavl Slot har snedkere og malere i løbet af 2004 istandsat vinduer og yderdøre på Kavalerfløjen og på udløberfløjen til denne, den tidligere direktørbolig. Sideløbende er direktørboligen blevet ombygget og inddraget i hoteldriften til i alt seks nye værelser, heraf to junior-suites. I årets løb er flere værelser i Kavalerfløjen desuden blevet istandsat og udstyret med nyt møblement.

Det projekt til etablering af nye køkkenfaciliteter og ny à la carte-restaurant, som har været drøftet de sidste par år, er i årets løb rykket et skridt nærmere virkeliggørelse: Der er udarbejdet projekt til at etablere nyt køkken i en ny kælder under Fruerfløjen og til indretning af ny à la carte-restaurant, ny bar/lounge og ny reception i Fruerfløjens stueetage.



Hvor Hindsgavl Slot ligger i dag, lå en kongsgård så tidligt som 1287. Den smukke bygning to kilometer fra Middelfart er med andre ord et stykke Danmarkshistorie.

De relevante myndighedstilladelser er opnået. Det forventes at byggeriet bliver afsluttet ved udgangen af 2005.

Nørre Vosborg

Den 1. maj 2004 overtog Realea A/S herregården Nørre Vosborg. Det skete som kulminationen på flere års intenst samarbejde med bl.a. Ringkøbing Amt og Ulfborg-Vemb Kommune om at skabe fundamentet for et kulturelt flagskib, der skal styrke og profilere den vestlige egn af Danmark.

Til at drive Nørre Vosborg er stiftet Fonden Nr. Vosborg, der via en samarbejds- og lejekontrakt råder over hele bygningssættet og de nærmest omkringliggende jorder. Det tilhørende herregårdsskabskab, i form af landbrugsarealerne, mindre skovstykker m.v., bliver fremover drevet ved bortforpagtning. I den forbindelse genetableres afgræsning af ca. 80 ha. lavtliggende arealer, der grænser op til ålbøl.

Bygningssættet, der består af borganlægget og avlsgården, bliver restaureret og nyindrettet til den nye drift, idet der etableres udstillingssal samt to store møde-,

konference- og koncertsale i de to eksisterende ladebygninger. Øvrige driftsbygninger bliver indrettet med køkken, mødelokaler, reception og værelser. Der bliver desuden tilbygget en værelsesfløj, så der kan etableres hotel- og kursusdrift på stedet.

Borgens bygninger bliver i det væsentligste restaureret og bevaret i deres nuværende funktioner, herunder det åbne "Herregårdshjem" og restauranten.

Detailprojekteringen af arbejdet med restaurering og nyindretning er sat igang, og den egentlige byggestart er sat til foråret 2005. Forberedelse af fjernvarmeforsyning, kloakering m.v. er i gang.

Bygningsarbejderne forventes at stå på de næste tre til fire år.

Investeringsvirksomheden

Investeringsvirksomheden		
mio. kr.	2004	2003
Almindelige Investeringer	348,8	299,2
Strategiske investeringer	632,7	465,6
Porteføljeomkostninger	-11,1	-9,5
Resultat før kapacitetsomkostninger	970,4	755,3
Kapacitetsomkostninger	-26,8	-25,1
Resultat	943,6	730,2

Investeringsvirksomheden

Fonden Realdanias investeringsvirksomhed

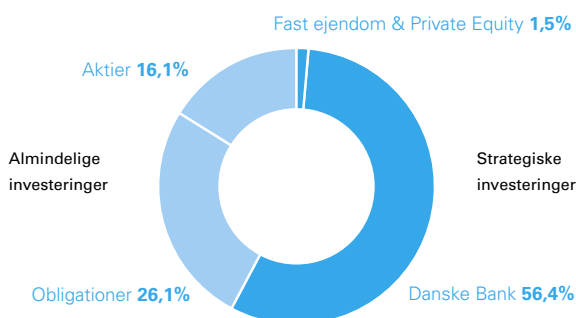
Realdania råder pr. 31. december 2004 over en investeringsformue på 24,8 mia. kr., som investeringsområdet forvalter.

Forvaltningen sker gennem to typer investeringer:

1. Almindelige investeringer i børsnoterede aktier, obligationer m.v.
2. Strategiske investeringer i virksomheder med tilknytning til bygge- og ejendomsindustrien samt fast ejendom.

Investeringsporteføljerne fordeler sig således:

Investeringsporteføljer pr. 31 december 2004



Strategi

Hovedformålet for investeringsvirksomheden er at sikre det størst mulige afkast af formuen over tid, nemlig et afkast der er mindst så stort, at det:

- Sikrer kapitalens realværdi
- Betaler den deraf afledte skat
- Dækker uddelinger til almindelige projekter og flagskibsprojekter
- Dækker uddelingsrelaterede investeringer og
- Betaler omkostningerne til administration

På lang sigt forventes aktier at give et højere afkast end obligationer. Imidlertid er der større risiko forbundet med investeringer i aktier end i obligationer. Realdania har en langsigtet investeringshorisont, og det giver mulighed for at besidde en relativt stor aktieandel. Den højere risiko, der er forbundet med aktier, betyder dog også, at afkastet må forventes at variere fra år til år.

Samlet afkast

Det samlede afkast på almindelige og strategiske investeringer for 2004 fordeler sig således:

I mio. kr.	Beholdningens værdi pr. 31/12-2004	Afkast 1/1-2004 til 31/12-2004 DKK	Afkast 1/1-2004 til 31/12-2004 %
Almindelige investeringer	10.438,9	650,2	7,5
Strategiske investeringer	14.320,3	3.231,1	25,5
I alt	24.759,2	3.881,3	18,2

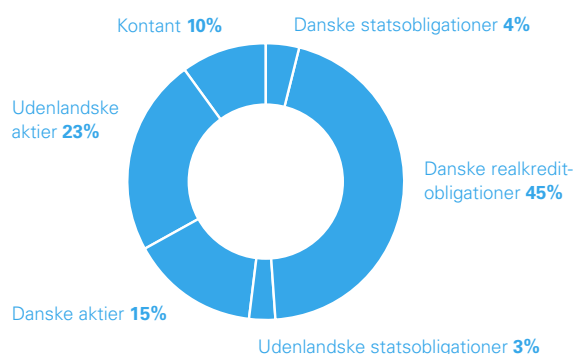
Almindelige investeringer resulterede i et afkast på 650,2 mio. kr. svarende til et afkast på 7,5% for 2004. Strategiske investeringer gav et afkast på 3.231,1 mio. kr. svarende til 25,5 % for 2004. Samlet blev investeringsafkastet 3.881,3 mio. kr. svarende til 18,2 % for året 2004.

Almindelige investeringer

Aktivernes fordeling

De almindelige investeringer er placeret i aktier og obligationer. Porteføljerne opdelt på aktivtyper fordeler sig således:

Almindelige investeringer pr. 31 december 2004



Formålet med ovenstående allokering er at sprede risikoen, men samtidig opretholde den ønskede forrentning af kapitalen.

Udviklingen på aktie- og obligationsmarkedet

Økonomi

Den økonomiske udvikling i 2004 var præget af troen på fortsat vækst i USA, den manglende vækst i Europa, usikkerhed omkring udvikling i beskæftigelsen i USA,

stigende oliepriser og en styrket EUR. Væksten i USA var især båret af en ekspansiv økonomisk politik med et stort underskud på statsfinanserne og betalingsbalancen samt den private forbrugers købelyst. USD faldt med 8,1% over for EUR i 2004. Amerikanerne anser ikke det for et problem. Mange lande har en fastkurspolitik over for USD, så det var specielt væksten i Europa, som reduceredes på grund af USD.

Olieprisen (Brent) steg fra 30,3 USD pr. tønde primo 2004 til 52,47 USD pr. tønde i oktober 2004. Årsagen var stigende efterspørgsel fra Asien, hvor specielt Kina øgede importen som følge af den høje økonomiske vækst i landet. Leveringsproblemer på udbudssiden og nedjusteringer af oliereserverne bidrog også til prisudsving på olie.

Den økonomiske politik i Europa er ekspansiv, og både Frankrig og Tyskland har fortsat problemer med at overholde stabilitetspagten. Den lave USD-kurs og de høje oliepriser er en vigtig del af forklaringerne på den lave vækst i Europa.

De økonomiske indikatorer, som offentliggøres løbende, skuffede investorernes forventninger med hensyn til udviklingen i jobskabelsen og arbejdsløsheden i USA.

Troen på en fortsat høj vækst i USA aftog og forstærkedes af frykten for, at statsunderskuddet skal finansieres til en stigende lang rente. Den stigende korte rente i USA – fra 1% i juni til 2,25% i december 2004 – var tillige med til at skabe forventninger om en faldende vækst.

Til trods for usikkerheden har investorerne reageret behersket, hvilket har medført lav volatilitet på de finansielle markeder.

Aktier

De globale aktiemarkeder oplevede i 2004 en mere afdæmpet kursudvikling uden de voldsomme kursudsving, der prægede markedet året før.

Skiftende forventninger til den økonomiske vækst i USA og Europa, baseret på løbende offentliggørelse af relevante nøgletal tillige med frygt for opbremsning af den voldsomme økonomiske udvikling i Kina, medførte i løbet af 1. halvår, at de globale aktiemarkeder med korte intervaller oplevede kursudsving på 5-7%.

I 2. halvår var det især amerikanske rentestigninger, USD fortsatte svækkelse over for EUR samt udviklingen i prisen på råolie, der i oktober toppede med en stigning på over 70% fra årets start, som bidrog til markedernes udvikling.

I årets to sidste måneder stabiliserede de globale aktiemarkeder sig og sluttede således med en stigning for året som helhed på 12,8% målt i USD. USD-faldet, som fortsatte fra året før, medførte, at stigningerne på globale aktier blev 5,3% (MSCI Verden). Danske aktier steg med 20,7% (KBX).

Indeks over udviklingen på visse aktiemarkeder – afkast målt over henholdsvis 1, 3 og 5 år

	2004	Seneste 3 år	Seneste 5 år
S & P (USA)	9,0%	5,6%	-17,5%
Nasdaq (USA)	8,6%	11,5%	-46,5%
Nikkei (Japan)	7,6%	9,0%	-39,3%
KFX (Danmark)	17,3%	5,9%	12,1%
KBX (Danmark)	20,7%	14,7%	17,1%
USD	-8,2%	-35,0%	-26,1%

Kilde: Reuters. Ovenstående indeks er opgjort i lokal valuta.

Morgan Stanleys verdensindeks – afkast målt over henholdsvis 1, 3 og 5 år

	2004	Seneste 3 år	Seneste 5 år
MSCI Verden Free Float*	5,3%	-20,5%	-34,7%
MSCI Fjernøst ekskl. Japan*	17,9%	13,9%	-1,5%
MSCI Europa*	10,9%	-11,1%	-25,9%

Kilde: Morgan Stanley.

*Udviklingen er beregnet i danske kroner.

Obligationer

Frem til medio marts var markedet præget af kursstigninger med heraf følgende rentefald, og renten på den 10-årige statsobligation nåede et niveau lige under 3,90%. Årsagen var flere skuffende jobrapporter fra USA og manglende vækst i Europa.

I perioden ultimo marts til medio juni steg de europæiske renter med ca. 50 basispunkter i kraft af gode arbejdsløsheds- og væksttal fra USA samt europæiske nøgletal med positive undertoner, om end væsentligt svagere end de amerikanske nøgletal.

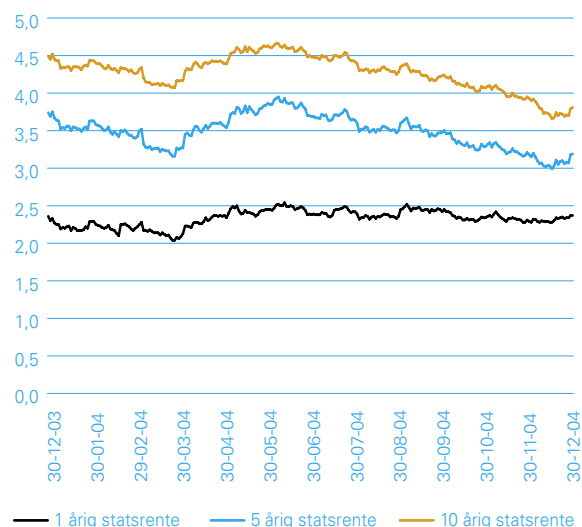
Modsat markedets forventninger indtræf der i 2. halvår et meget stor rentefald i Europa, og ved årets slutning var renteniveauet historisk lavt. Rentefaldet kan ikke alene forklares ud fra økonomiske nøgletal el. lign., men var bl.a. forårsaget af gearede investeringer fra nogle investorer, som var med til at øge efterspørgslen efter lange obligationer.

Udviklingen for den amerikanske 10-årige rente var mere volatil og endte på ca. 4,80% medio juni. Rentespændet til Europa ændrede sig således fra – 20 basispunkter medio marts til +40 basispunkter medio juni, hvilket afspejler et mere normalt niveau set i forhold til væksttempoet for de to områder. Ændringen i spændet blev godt hjulpet på vej af de asiatiske centralbanker, som købte færre amerikanske statsobligationer.

Ultimo juni begyndte den amerikanske centralbank (FED) at hæve den korte rente, og frem til årets udgang blev den korte rente hævet ad fem gange med i alt 125 basispunkter. Årsagen hertil var gode job- og væksttal samt en hurtigt voksende inflation. Den amerikanske 10-årige statsobligationsrente faldt mod forventning fra ca. 4,80% til ca. 4,20%, selv om den korte rente steg, hvilket ikke er set i nyere tid. Den europæiske centralbank (ECB) ændrede ikke den korte rente i perioden. Samtidig blev euroen svækket med godt 10% over for dollaren, og med en oliepris til tider på over 50 USD blev der skabt en forventning om lav vækst, hvilket var medvirkende til at de 10-årige renter faldt fra 4,40% til 3,65% ved årets slutning.

Den danske 10-årige statsobligationsrente blev sidst på året indsnævret med ca. 15 basispunkter i forhold til de europæiske renter og endte på 3,81% ved årets udgang.

Udviklingen i den 1-, 5- og 10-årige danske statsobligationsrente



Kilde: Carnegie.

Ejendomsmarkedet i Danmark 2004

Udlejningsmarkedet

Markedet for kontorudlejning har været påvirket af tidligere års nybyggeri, hvilket har bevirket, at tomgangsprocenten har været kraftigt stigende. Det forventes dog, at tomgangen i takt med det seneste fald i nybyggeriet og konvertering af ejendomme fra kontor til bolig har stabiliseret sig i 2004, om end på et meget højt niveau.

Resultatet af den øgede ledighed på kontorejendomsmarkedet er et fald i lejepriserne, men også lejepriserne vurderes at have stabiliseret sig i kraft af en begyndende stigning i efterspørgslen på mindre kontorer. Faldet i lejepriserne var størst for ejendomme med sekundære beliggenheder.

Markedet for boligudlejning var i 2004 kendetegnet ved stigende tomgang, hvilket bl.a. skyldes den lave rente og introduktionen af mere fleksible finansieringsmuligheder.

Udlejningsmarkedet for butiksejendomme var karakteriseret ved stabile lejepriser i 2004. Tomgangsprocenterne faldt i provinsen i forhold til året før og forblev stort set uforandret i hovedstadsregionen og Århus.

Ejendomsinvesteringsmarkedet

Understøttet af det lave renteniveau samt stabiliseringen af lejepriserne og tomgangsprocenterne var 2004 præget af stor efterspørgsel efter investeringsejendomme.

Kontorejendomme af høj kvalitet med hensyn til lejere og beliggenhed, var meget efterspurgt, men også omsætningen i ejendomme med sekundære beliggenheder blev forbedret i 2004.

Sammen med det lave renteniveau har den stigende efterspørgsel presset investorernes afkastkrav til kontorejendomme samt butiksejendomme ned, og spændet

mellem primære og sekundære ejendomme er i nogle tilfælde indsnævret.

Med hensyn til boligejendomme har afkastkravet i 2004 ligget på niveau med tidligere år.

Forvaltning af de almindelige investeringer

Målet med de almindelige investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital. De almindelige investeringer forvaltes i syv porteføljer, hvoraf de fire forvaltes eksternt og de tre internt.

I 2004 var kapitalen forvaltet på følgende måde:

Obligationer	Strategi	Asset Manager	Benchmark
Globale obligationer	Aktiv styring	Alfred Berg	Sammensat
Danske obligationer	Aktiv styring	Realdania	Sammensat
Dansk pengemarked	Aktiv styring	Realdania	CIBOR 1 mdr.

Aktier	Strategi	Asset Manager	Benchmark
Globale aktier	Stockpicking	Carnegie	MSCI World free float
Globale aktier	Stockpicking	Credit Suisse	MSCI World free float
Globale aktier	Indextracking	Danske Capital	MSCI World free float
Danske aktier	Stockpicking	Realdania	KBX (ekskl. banker)

Til at pleje de eksterne porteføljer er der valgt fire Asset Managers.

En global obligationsportefølje, hvor målet for Asset Manager er at skabe et afkast, som matcher eller er bedre end det valgte benchmark for globale obligationer. Den globale obligationsportefølje udgjorde 1.069,8 mio. kr. den 31. december 2004.

En global aktieportefølje som en indeksportefølje bestående af ca. 420 aktier. Målet for Asset Manager er at matche afkastet på benchmark MSCI World free float. Den globale indextracking aktieportefølje udgjorde 776,7 mio. kr. den 31. december 2004.

To globale stockpicking aktieporteføljer, hvor Asset Manager til forskel fra indeksporteføljen investerer i et langt mindre antal aktier – typisk ca. 30 – 60 forskellige. Målet for de Asset Managers, der forvalter de to stockpicking porteføljer, er at de skal matche eller give et højere afkast end benchmark MSCI World free float.

Generelt for stockpicking aktieporteføljer gælder, at performance skal måles over en længere periode, 3-5 år, idet aktierne er udvalgt, fordi markedet har overset, at de pågældende aktier indeholder et merpotentiale i kursen. De globale stockpicking aktieporteføljer udgjorde henholdsvis 881,4 mio. kr. og 856,0 mio. kr. den 31. december 2004.

Realdania forvalter selv tre porteføljer, en dansk obligationsportefølje og en dansk pengemarkedsportefølje samt en dansk aktieportefølje.

Obligationsporteføljen investerer i børsnoterede danske stats- og realkreditobligationer eller obligationer garanterede af den danske stat. Strategien, aktiv styring, er at slå benchmark ved at købe undervurderede obligationer og sælge overvurderede obligationer. Målet for obligationsporteføljen er at matche eller give et højere afkast end det sammensatte benchmark for danske obligationer. Obligationsporteføljen udgjorde 4.543,1 mio. kr. den 31. december 2004.

Den danske pengemarkedsportefølje kan bestå af kon-
tanter, aftaleindskud, statsgældsbeviser og korte stats- og
realkreditobligationer. Målet for pengemarkedsporteføl-
jen er at matche eller give et højere afkast end det valg-
te benchmark – CIBOR 1 mdr. Pengemarkedsporteføljen
udgjorde 847,6 mio. kr. den 31. december 2004.

Aktieporteføljen er en stockpicking portefølje bestående
af 15-25 børsnoterede danske aktier. På grund af Realda-

nias store investering i Danske Bank bliver der ikke inve-
steret i bankaktier. Målet for aktieporteføljen er at mat-
che eller give et bedre afkast end KBX-indekset minus
banker. Den danske aktieportefølje udgjorde 1.464,2
mio. kr. den 31. december 2004.

Afkastet af de almindelige investeringer

Samlet set opnåede Realdania et afkast på 7,5% af de
almindelige investeringer.

Almindelige investeringer: Beholdning og afkast for porteføljerne i 2004

Asset Manager	Investeringsporteføljer	Porteføljeværdi pr. 31/12 2004		Porteføljefafkast for 2004	
		mio.kr.	%	mio.kr.	%
Alfred Berg	Globale obligationer	1.069,8	10,2	66,2	6,6
Realdania	Danske obligationer	4.543,1	43,5	136,7	3,9
Realdania	Pengemarked	847,6	8,1	8,1	1,4
Carnegie	Globale aktier, stockpicking	881,4	8,4	82,6	10,3
Credit Suisse	Globale aktier, stockpicking	856,0	8,2	59,7	7,5
Danske Capital	Globale aktier, indextracking	776,7	7,4	39,6	5,3
Realdania	Danske aktier, stockpicking	1.464,2	14,0	257,4	21,2
I alt		10.438,9	100,0	650,2	7,5

Afkastsammenligning

Asset Manager	Hele 2004 Afkast	Hele 2004 Benchmark
Alfred Berg	6,6%	6,8%
Realdania pengemarked	1,4%	2,2%
Realdania obligationer	3,9%	6,4%
Carnegie*	10,0%	5,3%
Credit Suisse*	7,1%	5,3%
Danske Capital*	5,1%	5,3%
Realdania aktier	21,2%	21,7%

**Benchmark for Carnegie, Credit Suisse og Danske Capital er opgjort efter
udbytteskat. I afkastsammenligningen er afkastet for disse porteføljer også
opgjort efter betalt udbytteskat*

Valg af benchmarks

Afkast på benchmark indeholder ikke handels- og depot-
omkostninger, mens afkast på porteføljerne er opgjort
efter fradrag af alle direkte omkostninger, som kan hen-
føres til de enkelte porteføljer.

Aktier

Benchmark for de tre globale aktieporteføljer er Morgan
Stanleys verdensindeks – MSCI World free float.

Indekset er sammensat af 1.674 forskellige aktier fra 25
lande. Aktierne vægtes med deres markedsværdi af de
aktier, der er frit omsættelige. Udbytter efter skat genin-
vesteres.

MSCI World free float har givet et afkast på 5,3% i 2004
omregnet til DKK.

Benchmark for den danske aktieportefølje er Køben-
havns Fondsbørs' KBX indeks minus vægten af de
bankaktier, som indgår i KBX indekset. KBX-benchmar-
kindekset er et free float justeret indeks. Indekset be-
står typisk af mellem 50-80 selskaber og reguleres to
gange årligt. Indekset er inklusiv udbytter, og aktierne er
vægtet med markedsværdien af de frit omsættelige ak-
tier. KBX eksklusiv banker har givet et afkast på 21,7% i
2004.

Benchmark for Danske Bank investeringen er Morgan Stanleys indeks for europæiske banker, MSCI Europe Banks. Indekset har i 2004 givet et afkast på 9,6% omregnet til DKK.

Obligationer

Benchmark for pengemarkedsporteføljen er CIBOR 1 mdr., mens benchmark for de to obligationsporteføljer er sammensatte benchmark.

Strategiske investeringer

Strategiske investeringer er kommercielle investeringer, som fremmer Realdanias mission om øget livskvalitet gennem det byggede miljø. Det vil sige foregangsvirksomheder, når det drejer sig om produkter, processer, organisation eller ledelse samt foregangsejendomme, når det drejer sig om udvikling af byggeriets kvaliteter.

Med hensyn til virksomheder vil der almindeligvis være tale om investeringer i virksomheder, der ejer, opfører, køber, sælger, finansierer, driver eller vedligeholder fast ejendom, samt virksomheder, som udvikler, producerer, handler eller leverer produkter eller tjenesteydelser til det byggede miljø, eller som i øvrigt udøver aktiviteter inden for det byggede miljø.

Målet med de strategiske investeringer er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital – et afkast, som svarer til den risiko, der eksisterer på det pågældende investeringsområde. Men samtidig kan vi se en strategisk fordel for Realdania ved at foretage den pågældende investering, hvor Realdania udøver et aktivt ejerskab. Det kan for eksempel betyde, at Realdania træder ind i bestyrelsen for den pågældende virksomhed.

Realdanias investering i Danske Bank er også et strategisk ejerskab, der dog har sin egen historiske baggrund. Porteføljen af strategiske investeringer indeholder:

Type	Investering
Fast ejendom	DADES A/S
Private Equity	Kuben A/S
Private Equity	Dania Capital K/S
Finans	Danske Bank A/S

DADES A/S er et af landets ledende ejendomsselskaber med en balance på ca. 7,6 mia. kr. Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration.

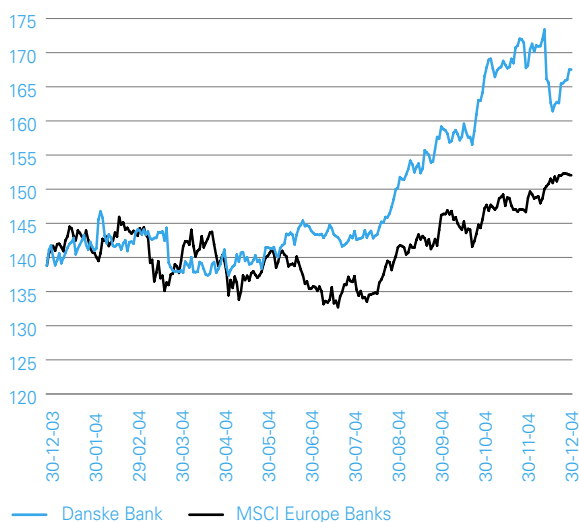
Realdania ejer knap 10% af aktiekapitalen, og denne investering er foretaget for at få del i en ejendomsportefølje og desuden opnå et afkast af den investerede kapital, der svarer til markedsafkastet.

Dania Capital K/S er et Private Equity selskab med et kapitaltilsagn på 600 mio. kr. Dania Capitals mission er at levere et attraktivt og solidt afkast til sine investorer ved investering og salg af unoterede aktier inden for klassisk industri, service og handel med primær fokus på virksomheder, der agerer inden for bygge- og ejendomsindustrien. Dania Capital har ikke foretaget investeringer i 2004 eller tidligere.

Kuben A/S-koncernen er landsdækkende i sin virksomhed, og har gennem en lang årrække opbygget en ekspertise inden for boligbyggeri med salg for øje, bygherre-rådgivning og ejendomsforvaltning, som Realdania efter behov og på normale forretningsmæssige vilkår kan trække på. Ejerandelen af Kuben udgjorde 50% den 31. december 2004.

Danske Bank – ca. 56% af Realdanias investeringsformue er placeret i aktier i Danske Bank. Nedenstående graf viser, at Danske Bank aktien har klaret sig bedre end MSCI Europe Banks indeks i 2004. Ejerandelen af Danske Bank udgjorde ultimo 2004 12,4%.

Udviklingen i Danske Bank sammenholdt med MSCI Europe Banks



Afkastet af de strategiske investeringer

Afkastet på de strategiske investeringer blev samlet set 25,5% i 2004, heraf bidrog investeringen i Danske Bank med 26,1% i årligt afkast, investeringen i DADES A/S med 9,5% i årligt afkast og Private Equity med -7,9% i årligt afkast.

Strategiske investeringer: Beholdning og afkast for porteføljerne i 2004

Investeringsporteføljer		Værdi pr. 31-12-2004 i mio. kr.	Afkast i mio. kr.	Afkast i %	Værdi i %
DADES A/S	Fast ejendom	252,3	22,4	9,5	1,8
Andre	Private Equity	105,9	-7,4	-7,9	0,7
Danske Bank A/S	Finans	13.962,1	3.216,1	26,1	97,5
I alt		14.320,3	3.231,1	25,5	100,0

Risikoanalyse

Til at kvantificere den risiko, som er forbundet med at investere, benytter Realdania en risikomodell baseret på konceptet Value-at-Risk ("VaR"). Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af aktiekurs-, rente- og valutakursændringer. Ved risikoopgørelsen vurderes sandsynligheden for tab, idet følsomheden kombineres med sandsynligheden for, at der sker en ændring i den pågældende risikofaktor. Til opgørelse af den samlede markedsrisiko anvendes VaR.

Value-at-Risk

VaR er et risikomål til at vurdere markedsrisikoen, som ud over sandsynligheden for aktie-, rente- og valutakurstab baseret på historiske bevægelser også inddrager samvariationen mellem disse. VaR angiver det maksimale tab, som med en given sandsynlighed kan forventes inden for en given tidshorisont.

En af fordelene ved VaR er, at man kan sammenligne VaR på eksempelvis obligationer med VaR på aktier. Til gengæld forudsætter VaR, at bevægelserne i afkastet er normalfordelte, hvilket ikke altid er tilfældet i praksis. VaR-metoden er dog alligevel blevet en industristandard

(best practise), da det betragtes som det bedst egnede mål på markedet.

VaR-estimerne er baseret på en given model og dens forudsætninger. Ved 97,5% sikkerhedsinterval er VaR 3,6 mia. kr. pr. 31. december 2004.

Virksomhedsstyringen

Virksomhedsstyringen		
mio. kr.	2004	2003
Omkostninger til repræsentantskab	-1,9	-2,1
Valgaktiviteter m.v.	-3,1	-0,8
Resultat før kapacitetsomkostninger	-5,0	-2,9
Kapacitetsomkostninger	-12,5	-11,1
Resultat	-17,5	-14,0



Virksomhedsstyringen

Virksomhedsstyringen beskriver rammerne for fondens ledelse og de overordnede principper og strukturer, der regulerer samspillet mellem Realdanias ledelsesorgan – bestyrelse og direktion – samt repræsentantskab.

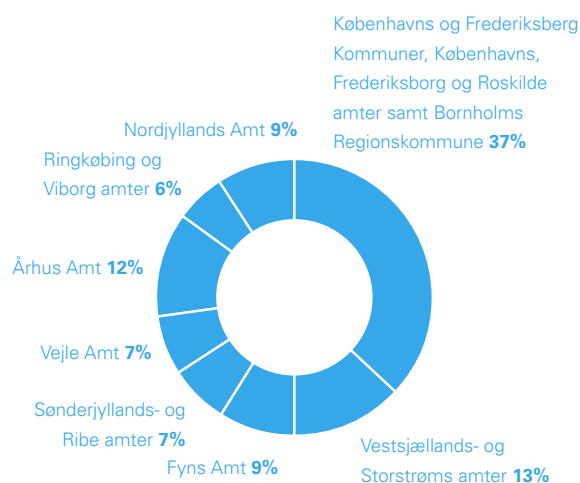
Medlemmer

Medlemskab er åbent for alle ejere af fast ejendom i Danmark. Forudsætningen er ejerskab af fast ejendom, enten personligt eller som det, der i fagtermer betegnes en juridisk person.

I de fire faglige valggrupper, der indtil nu er dannet, er der i alt tilmeldt 500 medlemmer. De to sidste – Ejerboliggruppen og Den private Boliggruppe dannes i 2005.

Der var i alt 242.776 medlemmer pr. 31. december. Medlemmerne fordeler sig geografisk således:

Valgområder





Fordelingen på de fire valggrupper fremgår af tabellen:

Medlemmer tilmeldt faglige valggrupper pr. 31.12.04

Byudviklingsgruppen	209
Den Almene Boliggruppe	174
Erhvervsgruppen	58
Landbrugsgruppen	59
I alt	500

Repræsentantskab

Repræsentantskabet har til opgave at vælge bestyrelse og revision, at godkende årsrapporten og at tage stilling til de større beslutninger – eksempelvis vedtægtsændringer, som måtte blive bragt til behandling af bestyrelsen, repræsentantskabet eller af medlemmerne. Valgperioden for alle medlemmer af repræsentantskabet er fire år. Efter en overgangsordning, der varer frem til 2006, reduceres repræsentantskabet gradvist til 109 medlemmer.

Sammensætningen af repræsentantskabet afspejler en række forskellige hensyn til Realdanias mangeartede interesser – de geografiske i relation til den brede medlemsskare, de faglige i relation til det faglige netværk samt de særlige interesser, som ikke har en direkte tilknytning til Realdania, men som besidder indsigt og viden, der er vigtig for virksomheden.

De tre "døre" til repræsentantskabet:

Regionale valg 60 medlemmer	Faglige valg 42 medlemmer	Særlige interesser 7 medlemmer
Repræsentantskabet 109 medlemmer		



De geografiske hensyn tilgodeses ved, at der vælges 60 medlemmer i otte regionale valgområder. De faglige hensyn – at sikre en balance mellem forskellige typer ejendoms-kategorier – bliver tilgodeset ved at vælge 42 medlemmer ved valg i seks faglige valgområder. Endelig tager vedtægten hensyn til de særlige interessenter – det vil sige til byggeriets parter og de forskellige bevaringsforeninger og faglige foreninger inden for det byggede miljø. Repræsentantskabet vælger samlet syv medlemmer efter indstillinger fra disse særlige interesseorganisationer.

I 2004 blev 11 medlemmer valgt til repræsentantskabet for en periode på 4 år:

Regionale valg

5 medlemmer blev valgt i Fyns Amt

6 medlemmer blev valgt i Ringkjøbing & Viborg Amter

Faglige valg

Der blev ikke afholdt faglige valg i 2004

Særlige interessenter

Der blev ikke afholdt valg af særlige interessenter i 2004.

Bestyrelse

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

- Repræsentantskabet vælger af sin midte otte bestyrelsesmedlemmer.
- Repræsentantskabet vælger yderligere tre medlemmer, der skal besidde sagkundskab inden for enten investering, det byggede miljø eller andre områder, der skønnes at komme Realdania til gode. Disse medlemmer behøver ikke ved valget at være medlemmer af repræsentantskabet.

Bestyrelsens sammensætning er ændret i 2004. På det ordinære repræsentantskabsmøde i april 2004 fratrådte nu afdøde tømrermester Poul Christiansen, Vejle, og konsulent Bent Flyvholm, Ålborg. Repræsentantskabet nyvalgte administrerende direktør Lone Færch, Holstebro, og borgmester Anker Boye, Odense.

Direktion

Direktionen består af administrerede direktør Flemming Borreskov og direktør Hans Peter Svendler.



Virksomhedsstyring

Ledelsen af Realdania sker ud fra god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed. Det retlige grundlag for virksomheden bygger på visse bestemmelser i lov om finansielle virksomheder. Den overordnede ledelse varetages af bestyrelsen, der udnævner direktionen og i øvrigt godkender de strategier og retningslinier, som ligger til grund for direktionens daglige ledelse af Realdania.

Bestyrelsen træffer beslutning om væsentlige fondsuddelinger og investeringer samt drøfter spørgsmål af principiel karakter med direktionen. Reglerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, der også beskriver direktionens kompetence og dens samspil med bestyrelsen. Bestyrelsen mødes normalt syv gange årligt. Et af bestyrelsens møder er udvidet til et strategiseminar.

Kommunikation

Gennem en åben og bredt baseret kommunikation med interessenter og offentlighed søger vi at skabe dialog og formidle viden om vores aktiviteter. Kommunikation af nye fondsprojekter er en væsentlig drivkraft i

Realdanias kommunikation. Vi satser på at informere bredt om de nye bevillinger – både geografisk og fagligt – og vi har en intention om at kunne følge op på allerede besluttede projekter, som kan tænkes at have interesse i offentligheden. Udgangspunktet er, at pressemeddelelser om fondsprojekter bliver til i en dialog med de enkelte projekthavere.

I 2004 blev der i alt udsendt 89 pressemeddelelser, heraf angik 86 fondsprojekterne, mens de øvrige tre drejede sig om selve virksomheden. Af de 89 pressemeddelelser blev 27 udsendt af samarbejdspartnere, typisk de konkrete projekthavere.

Alle pressemeddelelser er blevet bragt på Realdanias hjemmeside samme dag, de er offentliggjort.

Bredden i projekterne afspejler sig også i mediedækningen. Blandt de bevillinger, som er kommunikeret i 2004, er så forskellige projekter som: Kampagnen om de bevaringsværdige gårdejendomme, indledningen af byggeriet af 135 lejligheder på Bispebjerg Bakke i København, filmen om Vor Frue Kirke, byggeriet af Musikkens Hus i Aalborg, købet af herregården



Nr. Vosborg i Vestjylland, etableringen af de tre Realdania-forskningscentre – Center for Strategisk Byforskning, Center for Bolig og Velfærd samt Center for Ledelse i Byggeriet, restaureringen af Godthaab Hammerværk, udgivelsen af to bøger om arkitekten Jørn Utzon og udgivelsen af rapporten "En mulig vej for Christiania".

På Realdanias hjemmeside www.realdania.dk ligger informationer om virksomheden, herunder årets pressemeddelelser.

Regnskab 2004

Regnskabsberetning
Anvendt regnskabspraksis
Resultatopgørelse
Balance
Pengestrømsopgørelse
Noter
Ledelseshverv
Bestyrelse
Direktion
Repræsentantskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse m.v. for realkreditinstitutter og realkreditkoncerner med de tilpasninger, der følger af Fonden Realdanias særlige forhold.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af Fonden Realdanias aktiver,

passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004 samt af resultat af Fonden Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004 i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelse.

Årsrapporten indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

København, den 24. februar 2005

Direktion

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Hans Peter Svendler
Direktør

Bestyrelse

Jørgen Nue Møller
Formand

Peder J. Pedersen
Næstformand

Anker Boye

Jean Brahe

Niels Busk

Lone Færch

André Lublin

Bent Maribo

Jørgen Mejlgård

Jesper Nygård

Majken Schultz

Revisionspåtegning

Til repræsentantskabet i Fonden Realdania

Vi har revideret årsrapporten for Fonden Realdania for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004, der aflægges efter dansk lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen.

Fonden Realdanias ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapportens regnskabsmæssige oplysninger ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen har omfattet stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger af

regnskabsmæssig karakter. Revisionen har endvidere omfattet stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige regnskabsmæssige oplysninger i årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af Fonden Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004 samt af resultatet af Fonden Realdanias aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2004 i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaflæggelse.

København, den 24. februar 2005

Revision

Jakob Nyborg
Statsautoriseret revisor
KPMG C.Jespersen

Svend Ørjan Jensen
Statsautoriseret revisor
Grant Thornton

Regnskabsberetning

Årets resultat blev et overskud på 2.993,8 mio. kr. efter skat, og egenkapitalen udgør herefter 24.226,4 mio. kr. pr. 31. december 2004. Ledelsen anser samlet resultatet for 2004 for tilfredsstillende.

Fonden Realdania har i 2004 realiseret et overskud på 2.993,8 mio. kr. efter skat mod 2.790,2 mio. kr. i regnskabsåret 2003. Overskuddet i 2004 er blandt andet en konsekvens af en fastholdelse af investeringsstrategien. Realdanias formue er for langt størsteparten anbragt i værdipapirer, hvoraf børsnoterede aktier udgør en væsentlig del. I 2004 har kursudviklingen på børsnoterede aktier været præget af optimisme vedrørende fremtiden på især det danske aktiemarked, og dette afspejler sig i de realiserede og urealiserede kursgevinster på børsnoterede aktier med i alt 2.956,2 mio. kr. i 2004. I 2003 udgjorde aktiekursgevinsten i alt 2.581,6 mio. kr.

Resultatet af Realdanias investeringsvirksomhed i 2004 blev et afkast 18,2%, hvilket ligger på niveau med 2003.

Det realiserede overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat udgør:

mio. kr.	2004	2003
Investeringsafkast, ekskl. tilknyttede og associerede selskaber	3.875,6	3.329,3
heraf kursreguleringer	-2.913,4	-2.579,6
Investeringsafkast ekskl. kursreguleringer	962,2	749,7
Driftsudgifter inkl. afskrivninger	-71,3	-62,7
Realiseret overskud før uddelinger, kursreguleringer og skat	890,9	687,0

I årsrapporten for 2003 blev det realiserede overskud før kursreguleringer og skat for hele 2004 anslået til ca. 500 mio. kr., hvortil kommer forventede uddelinger på ca. 300 mio. kr., i alt ca. 800 mio. kr. Det realiserede resultat afviger positivt med ca. 90 mio. kr., hvilket primært skyldes konservativ ansættelse af forventningerne til forrentningen af obligationer og udbytte af aktier. Uddelingerne udgør:

mio. kr.	2004	2003
Almindelige uddelinger	76,2	51,9
Flagskibe	399,6	244,4
Uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer	164,5	38,2
Samlede uddelinger	640,3	334,5

Årets uddelinger er steget med ca. 300 mio. kr. i forhold til 2003.

Resultatopgørelse

Resultatet af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder, eksklusiv uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer, blev i 2004 1,2 mio. kr. mod 0,5 mio. kr. for 2003.

Realdanias udbytte af kapitalandele for 2004 udgør 716,2 mio. kr. mod 531,3 mio. kr. i 2003. Af stigningen på 184,9 mio. kr. hidrører udbytte på beholdningen af Danske Bank aktier 168,1 mio. kr.

Renteindtægter består primært af renter af obligationer og udgør 257,1 mio. kr. mod 228,2 mio. kr. i 2003. Kursreguleringerne blev samlet i 2004 på 2.913,4 mio. kr. mod 2.579,6 i 2003 og er primært et resultat af kursstigninger på Realdanias beholdning af aktier.

Omkostninger til administration og personale er realiseret med 60,1 mio. kr. mod 58,8 mio. kr. for 2003. Der er i 2004 bevilget uddelinger på i alt 640,3 mio. kr. mod 334,5 mio. kr. i 2003.

Årets skat er udgiftsført med 171,4 mio. kr. Denne skat kan som følge af væsentlige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige principper ikke umiddelbart relateres til årets regnskabsmæssige resultat før skat på 3.165,2 mio. kr. De væsentligste forskelle er, at urealiserede kursreguleringer på fondens aktiebeholdninger ikke medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, og at aktieudbytter alene beskattes med 19,8% samt det forhold, at der ikke er skattemæssig fradragsret for uddelinger.

Resultatdisponering

Årets resultat på 2.993,8 mio. kr. overføres til "Andre reserver".

Balance

Fonden Realdanias egenkapital udgør 24.226,4 mio. kr. pr. 31. december 2004. Egenkapitalen er opdelt i en basiskapital på 10.491,0 mio. kr. og andre reserver på 13.735,4 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden den 31. december 2004 indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Fonden Realdanias finansielle stilling.

Øvrige oplysninger

For regnskabsåret 2005 vil der i lighed med tidligere år ikke blive udarbejdet perioderegnskaber til offentliggørelse.

Forventninger til 2005

Den økonomiske udvikling i Fonden Realdania afhænger i væsentligt omfang af kursudviklingen på de finansielle markeder.

På basis af et skøn over det forventede udbytte af kapitalandele, renteindtægter af obligationsbeholdning, portefølje- og administrationsomkostninger, inklusiv afskrivninger, samt uddelinger i 2005 forventes et resultat før uddelinger, kursreguleringer og skat på ca. 950 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Fonden Realdania er aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse m.v. for realkreditinstitutter og realkreditkoncerner (regnskabsbekendtgørelsen), inklusiv de af Finanstilsynet godkendte tilpasninger, der følger af Realdanias særlige forhold. Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da datterselskabernes aktiviteter p.t. er vurderet som uvæsentlige i forhold til Realdanias aktiviteter.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Realdania har med virkning fra den 1. januar 2004 ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende udelingsrelaterede investeringer. Ændringen er foretaget på baggrund af den udvikling, der er sket i Realdanias aktiviteter, samt ud fra det retvisende billede af Realdanias finansielle udelingskapacitet.

Realdanias egenkapital er pr. 1. januar 2004 reduceret med 120,7 mio. kr. som følge af praksisændringen.

Ved en udelingsrelateret investering forstås en bevilning, som både indeholder et udelingselement og et kommercielt element, og hvor Realdania foruden at uddele midler vælger at påtage sig et ejerskab.

Tidspunktet for omkostningsførelse af udelingselementet af en udelingsrelateret investering er ændret til tidspunkt for bevillingens bekendtgørelse over for tredjemand (den begunstigede). Ændringen i regnskabspraksis betyder således en fremrykning af tidspunkt for omkostningsførelse.

Sammenligningstal og hovedtaloversigt er ændret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis. For 2004 har ændringen påvirket resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 119,8 mio. kr. Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Fravigelse fra skemaopstilling i bekendtgørelse om regnskabsaflæggelse m.v. for realkreditinstitutter og realkreditkoncerner.

Årsrapporten er tilpasset Realdanias særlige forhold og afviger fra regnskabsbekendtgørelsens skemaopstilling på følgende punkter:

Realdanias formål er at støtte almenyttige og almenvelgørende formål bredt fordelt i Danmark, primært inden for det byggede miljø. Uddelinger er i årsrapporten udgiftsført i resultatopgørelsen, idet vedtægten overlader bestyrelsen at træffe beslutning om anvendelse af midler i overensstemmelse med fondens formål. Direktionen træffer tillige beslutninger om anvendelse af midler efter rammer og retningslinier, godkendt af bestyrelsen.

I Realdanias egenkapital indgår en basiskapital, som er den bundne kapital.

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten med de foretagne afvigelser fra bekendtgørelsen giver et retvisende billede af Realdanias aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af Realdanias aktiviteter og pengestrømme.

Resultatopgørelsen

Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

I Realdanias resultatopgørelse indregnes den forholds-mæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat før skat efter eliminering af intern avance/tab samt tilbageførelse af udelingselementet fra udelingsrelaterede investeringer. Andel i dattervirksomheders og associerede virksomheders skat indregnes under "Skat".

Resultat fra ny erhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen fra anskaffelsestidspunktet. Udbytte af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder modregnes i værdien af kapitalandelene.

Udbytte af kapitalandele

"Udbytte af kapitalandele" der omfatter udbytte og lignende indtægter af aktier og tilsvarende værdipapirer, indregnes på transaktionstidspunktet.

Renteindtægter

"Renteindtægter" omfatter obligationsrenter, renter af indestående i kreditinstitutter samt rentegodtgørelse af acontoskat.

Renteudgifter, gebyrer mv.

"Renteudgifter" omfatter renteudgifter til kreditinstitutter. "Gebyrer m.v." omfatter direkte omkostninger i forbindelse

med erhvervelse og administration af værdipapirbeholdning, herunder honorar til Asset Managers.

Kursreguleringer

“Kursreguleringer” på valutakonti, obligationer, aktier og afledte finansielle instrumenter omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

Uddelinger

“Uddelinger” omkostningsføres i resultatopgørelsen i det år, hvori de bekendtgøres over for tredjemand (den begunstigede).

Skat

Realdania er sambeskattet med datterselskaber, i det omfang disse har været ejet hele regnskabsåret eller siden datterselskabernes stiftelse. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års skatter, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Realdania beskattes efter selskabsskatteoven og har derfor som hovedregel ikke fradragsret for uddelinger til almennyttige og almenvelgørende formål.

Balancen

Tilgodehavender hos kreditinstitutter

“Tilgodehavender hos kreditinstitutter” omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Obligationer

“Obligationer” måles til officielle børskurser ultimo året. Obligationer, der er udtrukket primo januar, måles til pari.

Aktier m.v.

Børsnoterede “aktier” måles til officielle børskurser ultimo året. Andre kapitalandele måles til dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter Realdanias regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab. I det omfang værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, opgjort efter Realdanias regnskabspraksis som følge af uddelingselementet, afviger fra virksomhedens indre værdi, er dette forskelsbeløb hensat i balancen under “uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer”.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapital til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes i Realdanias balance under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) modregnes i balancen under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet samt forventede omkostninger til salg eller afvikling

Immaterielle aktiver

"Immaterielle aktiver" værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Immaterielle aktiver, der ikke anvendes kommercielt, og computersoftware straks afskrives i anskaffelsesåret.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) værdiansættes til dagsværdi på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Indretning af lejede lokaler, biler, IT-udstyr og andet inventar værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anskaffelsesprisen omfatter købsprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede levetid. Kunstgenstande afskrives ikke.

De forventede levetider er:

Indretning af lejede lokaler	3 år
Biler	5 år
IT-udstyr	1–3 år
Andet inventar	5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under "Afskrivninger og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver". Anskaffelser under 10.800 kr. (10.500 kr. – 2003) omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser årets pengestrømme fra kontant investeringsafkast, betalinger, køb og salg af aktiver samt Realdanias likvider ved årets begyndelse og slutning.

Kontant investeringsafkast

"Kontant investeringsafkast" opfatter årets pengestrømme fra renter, udbytter og realiserede kursreguleringer af obligationer, aktier og valuta.

Betalinger

"Betalinger" omfatter årets betalte udgifter til personale og administration, betalte skatter og udbetalte uddelinger.

Køb og salg af værdipapirer og aktiver

"Køb og salg af værdipapirer og aktiver" omfatter pengestrømme fra køb af aktiver samt pengestrømme fra salg af aktiver fratrukket realiserede kursreguleringer, der indgår under "Kontant investeringsafkast".

Likvider

"Likvider" omfatter nettoindestående i kreditinstitutter.

Resultatopgørelse

Note		2004	2003
1	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	1,2	0,5
	Udbytte af kapitalandele	716,2	531,3
2	Renteindtægter	257,1	228,2
3	Renteudgifter, gebyrer m.v.	-11,1	-9,8
4	Kursreguleringer	2.913,4	2.579,6
	Investeringsafkast	3.876,8	3.329,8
5	Udgifter til personale og administration	-60,1	-58,8
13	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	-11,2	-3,9
	Ordinært resultat før uddelinger og skat	3.805,5	3.267,1
15,16	Uddelinger	-640,3	-334,5
	Ordinært resultat før skat	3.165,2	2.932,6
6	Skat	-171,4	-142,4
	Årets resultat	2.993,8	2.790,2

Årets resultat på 2.993,8 mio. kr. overføres til "Andre reserver".

Balance

Note		2004	2003
	Aktiver		
7	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	1.070,9	134,0
8,10	Obligationer	5.659,4	4.459,2
9,10	Aktier m.v.	18.111,8	17.086,7
11	Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	459,7	313,1
12,13	Immaterielle og materielle aktiver	13,3	10,4
14	Andre aktiver	385,1	345,8
	Periodeafgrænsningsposter	1,0	1,3
	Aktiver i alt	25.701,2	22.350,5
	Passiver		
15	Uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer	45,9	41,2
16	Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger	959,2	706,1
17	Andre passiver	469,7	370,6
	Egenkapital		
	Basiskapital	10.491,0	10.491,0
	Andre reserver	13.735,4	10.741,6
	Egenkapital i alt	24.226,4	21.232,6
	Passiver i alt	25.701,2	22.350,5
18	Koncerninterne transaktioner		
19	Mellemværende med associerede og tilknyttede virksomhed		
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
21	Transaktioner med nærtstående parter		
22	Finansielle instrumenter		

Kapitalbevægelser

	Basiskapital	Andre reserver	I alt
Egenkapital primo	10.491,0	10.862,3	21.353,3
Regulering som følge af ændret regnskabspraksis	0,0	-120,7	-120,7
Korrigeret egenkapital primo	10.491,0	10.741,6	21.232,6
Årets resultat	0,0	2.993,8	2.993,8
Egenkapital ultimo	10.491,0	13.735,4	24.226,4

Pengestrømsopgørelse

	2004	2003
Renteindtægter	231,4	230,2
Aktieudbytter	719,1	533,4
Realiseret kursregulering af obligationer og aktier, netto	266,4	96,1
Realiseret kursregulering af valuta	-2,9	-2,6
Kontant investeringsafkast	1.214,0	857,1
Udbetalinger til personale og administration	-60,3	-52,1
Betalt skat	-51,3	-348,5
Udbetalte uddelinger	-222,7	-77,4
Betalinger	-334,3	-478,0
Kontant resultat	879,7	379,1
Køb og salg af værdipapirer, netto	72,3	-417,7
Køb og salg af immaterielle og materielle aktiver, netto	-15,1	22,2
Køb og salg af værdipapirer og aktiver	57,2	-395,5
Årets pengestrøm	936,9	-16,4
Likvider primo	134,0	150,4
Likvider ultimo	1.070,9	134,0

Noter

1 Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	2004	2003
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-163,4	-109,3
Heri indeholdt uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer (jf. note 15)	158,5	104,3
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6,1	5,5
I alt	1,2	0,5

2 Renteindtægter

Obligationer:

Realkreditobligationer	191,4	168,1
Statsobligationer	42,8	41,9
Andre obligationer	10,4	11,8
Øvrige renteindtægter	12,5	6,4
I alt	257,1	228,2

3 Renteudgifter, gebyrer m.v.

Øvrige renteudgifter	0,0	-0,3
Gebyrer m.v.	-11,1	-9,5
I alt	-11,1	-9,8

4 Kursreguleringer

Obligationer:

Realkreditobligationer	-62,8	-10,2
Statsobligationer	12,1	-7,9
Andre obligationer	1,2	-3,9

Aktier:

Aktier noterede m.v.	2.956,2	2.581,6
Aktier unoterede	4,1	18,0
Valuta	-4,2	-3,5

Afledte finansielle instrumenter:

Valutaterminskontrakter	6,8	5,5
I alt	2.913,4	2.579,6

Noter

5 Udgifter til personale og administration	2004	2003
Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede, eksklusiv direktionen		
Antal beskæftigede	32	29
Personaleudgifter		
Lønninger	16,7	13,7
Pensioner	2,1	1,8
Sociale udgifter	0,2	0,2
Personaleudgifter i alt	19,0	15,7
Honorar og vederlag til repræsentantskab, bestyrelse og direktion	9,9	9,6
Øvrige administrationsudgifter	31,2	33,5
Udgifter til personale og administration	60,1	58,8
Honorarer og vederlag til repræsentantskab, bestyrelse og direktion:		
Honorar til repræsentantskab	1,9	2,0
Honorar til bestyrelsesmedlemmer	2,5	2,7
Vederlag til direktionen, inklusiv pension	5,5	4,9
I alt	9,9	9,6
Medlemmerne af repræsentantskabet aflønnes med et fast honorar på 15.000 kr. årligt.		
Bestyrelsen aflønnes med et fast honorar, der for 2004 har udgjort 175.000 kr. pr. bestyrelsesmedlem.		
Næstformanden modtager dobbelt honorar, og formanden modtager tredobbelt honorar.		
I tilknytning til direktionens vederlæggelse indgår bilordning.		
Under øvrige administrationsudgifter indgår revisorhonorar		
Samlet honorar til revisionsvirksomheder, der udfører den lovpligtige revision:		
KPMG C.Jespersen	1,6	3,0
Grant Thornton	0,9	1,3
Heraf vedrørende andre ydelser end revision:		
KPMG C.Jespersen	1,1	2,5
Grant Thornton	0,4	0,8

Noter

6 Skat	2004	2003
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	-171,4	-140,0
Skat vedrørende tidligere år	0,0	-2,4
Skat i dattervirksomheder	6,4	5,1
Refunderet til dattervirksomheder	-6,4	-5,1
I alt	-171,4	-142,4

7 Tilgodehavender hos kreditinstitutter		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	1.070,9	134,0

8 Obligationer		
Realkreditobligationer	5.008,1	3.667,9
Statsobligationer	358,2	550,2
Andre obligationer	293,1	241,1
I alt	5.659,4	4.459,2
Heraf udtrukne obligationer	476,9	408,3
Anskaffelsessum primo	4.452,0	4.160,0
Årets tilgang	16.920,1	19.769,2
Årets afgang	-15.666,6	-19.477,2
Anskaffelsessum ultimo	5.705,5	4.452,0
Reguleringer primo	7,2	65,3
Tilbageført regulering vedrørende årets afgang	-4,0	-57,1
Årets regulering til kursværdi pr. balancedagen	-49,3	-1,0
Reguleringer ultimo	-46,1	7,2
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.659,4	4.459,2

Noter

9 Aktier	2004	2003
Aktier/investeringsforeningsbeviser noteret på Københavns Fondsbørs	15.462,1	14.544,9
Aktier/investeringsforeningsbeviser noteret på andre børser	2.397,4	2.268,8
Unoterede aktier/investeringsbeviser	252,3	273,0
I alt	18.111,8	17.086,7
Anskaffelsessum primo	16.665,9	16.636,9
Årets tilgang	1.697,3	1.222,2
Årets afgang	-3.647,6	-1.193,2
Anskaffelsessum ultimo	14.715,6	16.665,9
Reguleringer primo	420,8	-2.229,5
Tilbageført regulering vedrørende årets afgang	276,9	163,3
Årets regulering til kursværdi pr. balancedagen	2.698,5	2.487,0
Reguleringer ultimo	3.396,2	420,8
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.111,8	17.086,7
10 Finansielle omsætningsaktiver		
Finansielle omsætningsaktiver værdiansat til markedsværdi	23.771,2	21.545,9
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	318,2	183,0
Årets tilgang	450,5	135,2
Årets afgang	-133,0	0,0
Anskaffelsessum ultimo	635,7	318,2
Op- og nedskrivninger primo	-92,7	11,2
Resultat	-157,1	-103,9
Regulering vedrørende årets afgang	-17,1	0,0
Op- og nedskrivninger ultimo	-266,9	-92,7
Saldo ultimo	368,8	225,5

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Bolius Boligejernes Videncenter A/S	Ballerup	100%	5,1	40,9	-14,0
Realea A/S	Odense	100%	100,0	327,9	-151,4
Innovista A/S	København	100%	0,0	0,0	2,0
Selskabet er likvideret den 22. december 2004					
Resultat før skat (jf. note 1)					-163,4
Skat i dattervirksomheder (jf. note 6)					6,3
I alt				368,8	-157,1

Kapitalandele i associerede virksomheder

	2004	2003
Anskaffelsessum primo	97,5	77,5
Årets tilgang	0,0	20,0
Anskaffelsessum ultimo	97,5	97,5
Op- og nedskrivninger primo	-9,9	-13,2
Resultat	6,1	5,5
Udbytte	-2,8	-2,2
Op- og nedskrivninger ultimo	-6,6	-9,9
Saldo ultimo	90,9	87,6

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Realdanias andel af egenkapital	Realdanias andel af årets resultat
Kuben A/S	København	50%	80,0	90,9	6,1
De angivne beløb for Kuben A/S er baseret på det forventede årsresultat for 2004.					
				2004	2003
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				368,8	225,5
Kapitalandele i associerede virksomheder				90,9	87,6
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				459,7	313,1

Noter

12 Immaterielle aktiver	2004	2003
Anskaffelsessum primo	6,1	4,5
Årets tilgang	1,3	2,1
Årets afgang	0,0	-0,5
Anskaffelsessum ultimo	7,4	6,1
Af- og nedskrivninger primo	-6,1	-4,0
Årets af- og nedskrivninger	-1,3	-2,1
Af- og nedskrivninger ultimo	-7,4	-6,1
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0,0	0,0

13 Materielle aktiver	Indretning af lejede lokaler	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum primo	4,6	22,0
Årets tilgang	1,2	13,1
Årets afgang	0,0	-0,5
Anskaffelsessum ultimo	5,8	34,6
Af- og nedskrivninger primo	-3,5	-12,7
Årets af- og nedskrivninger	-1,0	-10,2
Tilbageført af- og nedskrivninger	0,0	0,3
Af- og nedskrivninger ultimo	-4,5	-22,6
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1,3	12,0
Afskrives over	3 år	1-5 år

Af- og nedskrivninger	2004	2003
Immaterielle aktiver	-1,3	-2,1
Anvendt hensættelse vedrørende uddelingsrelaterede investeringer	1,3	2,1
Materielle aktiver	-11,2	-3,9
I alt	-11,2	-3,9

Noter

14 Andre aktiver	2004	2003
Handler under afvikling	191,2	66,6
Markedsværdi af afledte finansielle instrumenter m.v.	1,0	1,3
Tilgodehavende renter	87,0	72,4
Tilgodehavender skat	79,5	199,6
Øvrige aktiver	26,4	5,9
I alt	385,1	345,8

Tilgodehavende/skyldig skat		
Gæld /tilgodehavende skat primo	199,6	-6,5
Skat vedrørende tidligere år	0,0	-2,4
Betalbar skat af sambeskatningsindkomst	-171,4	-140,0
Betalt skat i året	51,3	348,5
Tilgodehavende skat ultimo	79,5	199,6

15 Uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer		
Saldo primo	41,2	109,4
Tilbageførte bevillinger	-1,3	0,0
Årets bevillinger	165,8	38,2
Heraf overført til resultat fra tilknyttede virksomheder (jf. note 1)	-158,5	-104,3
Heraf overført til afskrivninger (jf. note 13)	-1,3	-2,1
Saldo ultimo	45,9	41,2

16 Bevilgede, endnu ikke udbetalte uddelinger		
Saldo primo	706,1	487,2
Tilbageførte bevillinger	-7,1	-4,3
Årets bevillinger	482,9	300,6
Udbetalte bevillinger	-222,7	-77,4
Saldo ultimo	959,2	706,1

Årets bevillinger (netto) relateret til uddelingselementet fra uddelingsrelaterede investeringer jf. note 15	164,5	38,2
Årets bevillinger (netto) jf. note 16	475,8	296,3
Årets uddelinger	640,3	334,5

Noter

17 Andre passiver	2004	2003
Handler under afvikling	456,0	355,3
Leverandører	3,2	4,3
Øvrige passiver	10,5	11,0
I alt	469,7	370,6

18 Koncerninterne transaktioner

Der har i 2004 ikke været usædvanlige transaktioner med associerede og tilknyttede virksomheder. Fonden Realdania har i 2004 udført visse af datterselskabernes administrative opgaver. Arbejdet vederlægges i henhold til indgåede aftaler på markedsvilkår.

19 Mellemværende med associerede og tilknyttede virksomheder	2004	2003
Gæld til associerede virksomheder	0,0	0,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7,3	4,6

20 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Realdania hæfter solidarisk med de sambeskattede og fællesregistrerede virksomheder for de samlede skatte- og momsforpligtelser.

Realdania har givet tilsagn om deltagelse i investering i unoterede kapitalandele for et beløb på 582,7 mio. kr. Beløbet forfalder i henhold til et cash-call princip.

I forbindelse med et udlån på 15 mio. kr. har Realdania indgået en tilbagetrædelseserklæring på det fulde beløb.

Der påhviler herudover alene Fonden Realdania sædvanlige kontraktmæssige kontorlejemålsforpligtelser.

21 Transaktioner med nærtstående parter

Realdania har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Realdanias nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder (se note 11) og medlemmer af Realdanias bestyrelse og direktion samt juridiske enheder, hvori denne personkreds har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter gennemføres efter aftaler på markedsmæssige vilkår.

Der har i årets løb ikke været gennemført usædvanlige transaktioner med nærtstående parter.

22 Finansielle instrumenter

Som led i sikring af indregnede transaktioner anvender Fonden Realdania valutaterminskontrakter som sikringsinstrument. Sikringen omfatter børsnoterede obligationer udstedt i USD. Den uafviklede valutaterminskontrakt i USD omfatter 8,9 mio. USD, svarende til en markedsværdi på 49,6 mio. kr.

Nedenfor er anført bestyrelses- og direktions medlemmers personlige data samt ledelseshverv i danske aktieselskaber samt andre betydende ledelseshverv.



Jørgen Nue Møller
Formand

Direktør Jørgen Nue Møller
Adjungeret professor,
Handelshøjskolen i København.
Født i 1944.
Indvalgt i bestyrelsen i 1989.
Formand fra 1993.
Uddannelse:
Cand.scient.pol.
Bestyrelsesmedlem i:
Danske Bank A/S (næstformand), Nordisk
Byggedag Danmark (næstformand).

Professor, dr. oec. Peder J. Pedersen
Århus Universitet.
Født i 1941.
Indvalgt i bestyrelsen i 1995.
Næstformand fra 2004.
Uddannelse:
Cand.polit.



Peder J. Pedersen
Næstformand



Anker Boye

Borgmester Anker Boye
Odense Kommune.
Født i 1950.
Indvalgt i bestyrelsen i 2004.
Uddannelse:
Maler.
Bestyrelsesmedlem i:
KMD A/S (formand), Kommune Holding
A/S, Kommuneinformation A/S (formand),
Kommunernes Landsforening (næstfor-
mand), Kommune Leasing A/S, Kommune-
Kredit, Odense Renovationsselskab A/S
(formand), Odense Vandselskab A/S
(formand).

Direktør Jean Brahe
Brahe Ejendomme A/S.
Født i 1951.
Indvalgt i bestyrelsen i 2003.
Uddannelse:
Cand.arc., civiløkonom.
Bestyrelsesmedlem i:
Arnold D. Kristensen Tømmerhandel a/s,
Danske Arkitektvirksomheder (formand),
Sandal Trælasthandel A/S.



Jean Brahe



MEP gård ejer Niels Busk

Født i 1942.
Indvalgt i bestyrelsen i 1993.
Uddannelse:
Landbrugsuddannelse, Dalum Landbrugs-
skole, major af reserven.
Bestyrelsesmedlem i:
Nordjyllands Erhvervsråd, Rådet for
Agroindustri, Uddannelsesrådet for
Nordjyllands Erhvervsakademi.

Direktør Lone Færch

Færch Holding A/S.
Født i 1954.
Indvalgt i bestyrelsen i 2004.
Uddannelse:
MMD.
Bestyrelsesmedlem i:
Fritz Hansen A/S (næstformand), R. Færch
Plast A/S (næstformand), Skandinavisk
Tobakskompagni A/S (næstformand),
Skandinavisk Holding A/S (næstformand),
Færchfonden.



Niels Busk

Lone Færch



Direktør André Lublin

Født i 1940.
Indvalgt i bestyrelsen i 1992.
Uddannelse:
Cand.act., Forsvarets Lederuddannelse.
Bestyrelsesmedlem i:
Dansk Aktionærforening (formand), Elkraft
Transmission A.m.b.a. (formand), Keops
Development S.L. (formand), Keops A/S,
Keops Ejendomsholding A/S, Gentofte
Kommunalbestyrelse.

Gård ejer Bent Maribo

Født i 1939.
Indvalgt i bestyrelsen i 1999.
Uddannelse:
Landbrugsuddannelse, driftsleder,
Næsgård Agerbrugsskole.



André Lublin

Bent Maribo



Jørgen Mejlgård

Direktør Jørgen Mejlgård
Fællesorganisationens Boligforening.
Født i 1946.
Indvalgt i bestyrelsen i 1993.
Uddannelse:
Bolig- og regnskabsuddannelse.
Bestyrelsesmedlem i:
A/S Bolind-Handel.

Adm. direktør Jesper Nygård
KAB – Bygge- og Boligadministration.
Født i 1961.
Indvalgt i bestyrelsen i 2003.
Uddannelse:
Cand.scient.adm.
Bestyrelsesmedlem i:
BD Konsulenter (formand), Boligbutikken
for Hovedstadsområdet (formand),
Byfornyelsesselskabet Danmark S.m.b.A.
(formand), Landsbyggefonden (formand),
Boligselskabernes Landsforening
(bestyrelsesmedlem), Byggeriforbedrings-
fonden (bestyrelsesmedlem), KAB Fonden
(bestyrelsesmedlem).



Jesper Nygård



Majken Schultz

Professor, Ph.D. Majken Schultz
Copenhagen Business School.
Født i 1958.
Indvalgt i bestyrelsen i 1999.
Uddannelse:
Cand.scient.pol., Ph.D.
Bestyrelsesmedlem i:
Danske Bank A/S.

Adm. direktør Flemming Borreskov

Født i 1949.

Uddannelse:

Cand.polit.

Bestyrelsesmedlem i:

Bolius, Boligejernes Videncenter A/S (formand), Dania Capital Advisors A/S (formand), Gemini Residence A/S (formand), Realea A/S (formand), Byggeriets Evaluerings Centers Fond (næstformand), Fonden Dansk Arkitektur Center - Gammel Dok (næstformand), DADES A/S, Kuben A/S.

Direktør Hans Peter Svendler

Født i 1954.

Uddannelse:

Cand.arc.

Bestyrelsesmedlem i:

Realea A/S.



Hans Peter Svendler
Direktør

Flemming Borreskov
Adm. direktør

Valgområde:
København og Frederiksberg Kommuner, København, Frederiksberg og Roskilde Amter samt Bornholms Regionskommune
På valg i 2006

Palle Adamsen
Administrerende direktør
2100 København Ø

Niels E. Andersen
Direktør
1553 København V

Egon Jan Bartens
Forretningsfører
2610 Rødovre

Bente Beedholm
Direktør
2100 København Ø

Jytte Bille
Erhvervsejendomsmægler
1264 København K

Agneta Björkman
Vicedirektør
2970 Hørsholm

Thor N. Callesen
Direktør, cand.merc.
2820 Gentofte

Erik Christiansen
Direktør
3230 Græsted

Hans Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
2960 Rungsted Kyst

Anker Christoffersen
Formand
1153 København K

Birgitte Grubbe
Advokat
1124 København K

Henning Hansen
Advokat
2960 Rungsted Kyst

Peter Lyngfeldt Gorm Hansen
Administrerende direktør
3460 Birkerød

Lars Heilesen
Advokat
2930 Klampenborg

Peter Holm
Direktør
4000 Roskilde

Henning Hummelmoose
Direktør
2840 Holte

Jesper Troels Jensen
Rådgivende retoriker
2000 Frederiksberg

Flemming Skov Jensen
Direktør
3000 Helsingør

Boris Nørgaard Kjeldsen
Administrerende direktør
2800 Lyngby

Bente Kjølhede
Direktør
2900 Hellerup

Hans Henrik Kock
M.A.A., Teknisk chef
3500 Værløse

Flemming Kofod-Svendsen
Fhv. boligmin., sognepræst
3460 Birkerød

Niels Vilhelm Kofoed
Gårdejer
3740 Svaneke

Hanne Bolvig Larsen
Formand
1306 København K

Birgit Merete Lemvig
Advokat
2820 Gentofte

Ulrik Lett
Advokat
2900 Hellerup

Edgar Due Lund
Direktør, registreret revisor
3700 Rønne

Jette Löfvall
Direktør
1401 København K

Allan Malskær
Formand, cand. polit.
2500 Valby

Bent Maribo
Gårdejer
3540 Lyngby

Birte Flæng Møller
Direktør
3000 Helsingør

Jørgen Nue Møller
Direktør
1165 København K

Bjarne Nielsen
Købmand
4050 Skibby

Jesper Nygård
Administrerende direktør
3460 Birkerød

Leif Anders Olsen
Statsautoriseret ejendomsmægler
2720 Vanløse

Preben Pamsgaard
Direktør
2970 Hørsholm

Jannich Petersen
Borgmester
3250 Gilleleje

Jesper Rasmussen
Direktør
2800 Lyngby

Erling Frimoth Steenholt
Direktør
2750 Ballerup

Ulrik Sørensen
Økonomidirektør
4600 Køge

Niels Peter Thomsen
Administrerende direktør
2000 Frederiksberg

Per Tærsebøl
Borgmester
3060 Espergærde

Annette Vangstrup
Økonomisk-politisk konsulent
2950 Vedbæk

Steen Winther-Petersen
Statsautoriseret ejendomsmægler
2400 København NV

Valgområde:
Vestsjælland og Storstrøms Amter
På valg i 2005

Fin Krog Aage
Advokat
4700 Næstved

Jørgen Bommersholdt
Direktør
4800 Nykøbing F

Søren Eriksen
2. viceamtsborgmester
4281 Gørlev

Flemming Arne Hansen
Koncerndirektør
4200 Slagelse

Henrik Hastrup
Erhvervschef
4300 Holbæk

Henning J. Jensen
Borgmester
4700 Næstved

Jørgen Mejlgård
Direktør
4200 Slagelse

John Sørensen
Advokat
4930 Maribo

Valgområde:
Fyns Amt
Valgperiode 2005-2009

Kurt Helge Adamsen
Administrerende direktør, ingeniør
5230 Odense M

Anker Boye
Borgmester
5000 Odense C

Povl Christensen
Administrerende direktør
5610 Assens

Sven-Erik Peterson
Formand
5100 Odense C

Frank Uhrenholt
Administrerende direktør, konsul
5560 Aarup

Valgområde:
Sønderjylland og Ribe Amter
Valgperiode 2005-2009

Kresten Bonefeld
Gårdejer
6430 Nordborg

Birger Nielsen
Direktør
6700 Esbjerg

Tonny Nissen
Forretningsfører
6700 Esbjerg

Tage Skott
Direktør
6400 Sønderborg

Finn Wohlert
Underdirektør
6100 Haderslev

Valgområde:
Vejle Amt
På valg i 2006

Per Bødker Andersen
Borgmester
6000 Kolding

Inger Krogsgaard Jessen
Fuldmægtig
7100 Vejle

Bent Vilstrup Madsen
Direktør
7100 Vejle

Peter Rosenmeyer
Forretningsfører
8700 Horsens

Valgområde:
Århus Amt
På valg i 2005

Finn Andersen
Gårdejer
8600 Silkeborg

Per Hansen
Advokat
8900 Randers

Peter Kjær Jensen
Projektudviklingschef
8270 Højbjerg

Orla Madsen
Administrerende direktør
8600 Silkeborg

Annette Opstrup
Direktør
8382 Hinnerup

Torben Overgaard
Direktør
8220 Brabrand

Preben Kjær Pedersen
Ejendomsmægler, cand.oecon.
8100 Århus C

Helge Tindal
Arkitekt M.A.A.
8000 Århus C

Sven Erik Weis
Forretningsfører
8900 Randers

Valgområde:
Ringkjøbing og Viborg Amter
Valgperiode 2005-2009

Erik Toft Bisgaard
Registreret revisor
7800 Skive

Pernille Rüz Bloch
Advokat
7500 Holstebro

Erik Lund
Administrerende direktør
7400 Herning

Kurt Degnbol Pedersen
Direktør
7500 Holstebro

Ulrich Sørensen
Tømrermester
7700 Thisted

Carsten With Thygesen
Administrerende direktør
8800 Viborg

Valgområde:
Nordjyllands Amt
Valgperiode 2004-2008

Niels Busk
Gårdejer, MEP
9440 Aabybro

Flemming Gravgaard
Formand
9400 Nørresundby

Troels Aage Holst
Proprietær
9760 Vrå

Lars Mahler
Direktør
9000 Aalborg

Leo Nielsen
Forretningsfører
9500 Hobro

Søren Gyldenbergs Pedersen
Direktør
9800 Hjørring

Valgområde:
Den Almene Boliggruppe
Valgperiode 2004-2008

Bjarne Walentin Christensen
Kredsformand
9900 Frederikshavn

Henning Kirk Christensen
Direktør
5100 Odense C

Orla Jensen
Forretningsfører
6200 Aabenraa

Knud Møller Jørgensen
Forretningsfører
8900 Randers

Karin Thomsen
Formand
1300 København K

Robert W. Thorsen
Næstformand, ingeniør
8200 Århus N

Tina Waldorff
Formand
2100 København Ø

Valgområde:
Erhvervsgruppen
Valgperiode 2004-2008

Jesper Andreasen
Direktør
2610 Rødovre

Henrik Duhn
Direktør
1260 København K

Lone Færch
Direktør
7500 Holstebro

Christen Galsgaard
Administrerende direktør
7100 Vejle

Henrik T. A. Meding
Direktør
4700 Næstved

Henning Rouchmann
Administrerende direktør
5000 Odense C

Jørgen Zartow
Fabrikant, cand. oecon.
7400 Herning

Valgområde:
Landbrugsgruppen
Valgperiode 2004-2008

Stig Andersson
Godsforvalter
8970 Havndal

Michael Brockenhuus-Schack
Cand. agro.
4100 Ringsted

Søren Frederiksen
Godsforvalter
6270 Tønder

Henrik Børge Høegh
Gårdejer
4960 Holeby

Peter Palle Pedersen
Proprietær
4800 Nykøbing F

Steen Reventlow-Mourier
Proprietær
9381 Sulsted

Jørgen Skeel
Godsejer
9440 Åbybro

Valgområde:
De særlige interesseorganisationer
Valgperiode 2004-2008

Knud Erik Busk
Formand
2970 Hørsholm

Jesper Næsted Hansen
Formand
2600 Glostrup

Thorkild Juul Jensen
Administrerende direktør
2500 Valby

Jens Klarskov
Administrerende direktør
1015 København K

Gunde Odgaard
Sekretariatsleder
1790 København V

Øvrige medlemmer:

Jean F. Brahe
Direktør
7000 Fredericia

André Lublin
Direktør
2920 Charlottenlund

Peder Jørgen Pedersen
Professor, dr.oecon.
7120 Vejle Øst

Majken Schultz
Professor, Ph.D.
2920 Charlottenlund

Fotos og illustrationer

- 14 Jakob Dahl
- 15 Claus Magnussen
- 16 Jeppe Aagaard Andersen
- 17 Jeppe Aagaard Andersen
- 18 Jørgen Jørgensen
- 19 Nana Reimers
- 20 Heine Pedersen
- 22 PLOT / Dorte Bülöw
- 23 SBS-byfornyelse
- 25 Dorte Bülöw
- 26 Exners Tegnestue
- 27 Coop Himmelb(l)au
- 32 Inge Rörig-Dalgaard
- 33 Stadsarkitektens Kontor,
Århus Kommune
- 34 Peter Mackeprang
- 36 Lars Gemzøe/Jan Gehl
- 37 Søren Knudstrup
- 38 Jørgen Jørgensen
- 40 Rune Gaustad
- 41 Fakse Kommune
- 42 Claus Magnussen
- 44 Peter Jørgensen
- 45 Peter Vadum
- 46 Niels Holger Larsen
- 47 Jørgen Overbys Tegnestue
Bruno Viuf Larsen
- 50 Peter Kleis
- 52 Henrik Clifford
- 53 Henrik Clifford
- 54 Dansk Arkitektur Center
- 55 Brøndum/Poul Buchardt
- 58 Lars Gemzøe/Jan Gehl
- 59 Jørgen Jørgensen
- 60 Heine Pedersen
- 62 Peter Clausen
- 63 Boldsen og Holm Arkitekter
- 64 Frants Frandsen
- 65 Frants Frandsen
- 66 Frants Frandsen
- 76 Jørgen Jørgensen
- 77 Heine Pedersen
- 78 Heine Pedersen
- 79 Heine Pedersen
- 80 Heine Pedersen
- 104 Fotos af bestyrelse og
direktion: Henrik Clifford

Redaktion

Birgitte Boesen og Dorte Bülöw

Design

Bysted A/S

Tryk

Arco Grafisk A/S

