

# Margot og Thorvald Dreyers Fond

CVR-nr. 80 72 57 28

## Årsrapport for 2011

(35. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 23. maj 2012

---

bestyrelsesformand

## FONDENS OPLYSNINGER

Fonden: Margot og Thorvald Dreyers Fond  
Løvenborg  
Vesterbrogade 34  
1620 København V

Regnskabsperiode: 1/1 2011 - 31/12 2011

Fondens bestyrelse: Knud Aage Gerstenberg  
Bo Rygaard  
Birte Rasmussen  
Mathilde Petri

Fondens revisor: Martinsen  
Statsautoriseret RevisionsPartnerSelskab

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                   | <u>Side</u> |
|-----------------------------------|-------------|
| Ledelsespåtegning                 | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3           |
| Ledelsesberetning                 | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis          | 9           |
| Resultatopgørelse for 2011        | 13          |
| Balance pr. 31/12 2011            | 14          |
| Pengestrømsopgørelse 2011         | 16          |
| Noter                             | 17          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Margot og Thorvald Dreyers Fond.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2011.

København, den 23. maj 2012

### Bestyrelse

---

Knud Aage Gerstenberg  
formand

---

Bo Rygaard

---

Birte Rasmussen

---

Mathilde Petri

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til bestyrelsen i Margot og Thorvald Dreyers Fond

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Margot og Thorvald Dreyers Fond for regnskabsåret 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2011 samt af resultatet af Fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. maj 2012

Martinsen

Statsautoriseret RevisionsPartnerSelskab

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Formål

Fondens formål er at forvalte fondens formue og med respekt af fundatsens bestemmelser anvende fondens overskud efter konsolideringshenlæggelser til gavn for den danske arkitekt- og advokatstand.

Fonden har i 2011 uddelt 17,8 mio. kr. til fundatsens formål og af årets overskud er der overført 16 mio. kr. til senere uddeling.

En betydelig del af legaterne er uddelt til studierejser og forskningsprojekter.

I 2011 fik arkitekt Bjarke Ingels fondens hæderspris for hans uforfærdede og overraskende måde at tænke det at bygge og bo.

Fondens hæderspris for advokater blev tildelt advokat Jens Paulsen for hans særlige indsats indenfor formidling af ansættelses- og insolvensret.

Herudover har fonden igennem sine uddelinger støttet en bred vifte af opgaver indenfor de to formål.

### Advokatformålet har bl.a. fået støtte til:

Projektet "Fremtidsscenerier og deres konsekvenser for advokatfirmaer", deltagelse i processpillet "The Elsa Moot Court Competition on WTO Law", oplysningskampagne om muligheden for erstatning via gruppesøgs-mål i forbindelse med implementering af digital tinglysning, bogen "Familieøkonomien - samlevendes forhold, ægtefællers retsforhold, retspolitik", konference om lovgivning og retspraksis i middelalderen, undersøgelse af effektiviteten af domstolskontrollen, bog om Sø- og Handelsretten i.f.m. dennes 150 års jubilæum, bogen "Retsstaten og antiterror", konferencen "The EU as a Regulatory Power: Shaping Global Governance in the 21st Century", retssikkerhedskonference på skatteområdet, deltagelse i "Det Nordiske Processpil om Menneskerettigheder", temahæfte nr. 3 om de børnesagkyndiges rolle i relation til familiesager, efteruddannelse for advokater og advokatfuldmægtige der yder indsats i advokatvagterne, udvikling af hjemmeside og logo samt indkøb af Pc'ere til landets advokatvagter, "Advokatrådets Journalistpris", "Young Talented Lawyers", "Analyse af advokatfuldmægtigforløbet", projektet "Styrk dine rutiner og din bundlinje", sommer-seminaret "Patentlaw vs. access to medicine", kollokviet "The Long Decade: How 9/11 changed the law", prækonference om mægling i.f.m. Nordisk Juristmøde 2011 i Stockholm, udvikling/produktion af best practice guide og undervisningsmateriale til brug for retsagsprøven for advokatfuldmægtige, afhandlingen "Offentlighed i retsplejen", opdatering af Det Danske Advokatsamfunds værdisplatform, deltagelse i European Young Bar Association's konference i Barcelona, Spanien, oversættelse til engelsk af bogen "EU Udbudsretten, udbudsdirektivet for offentlige myndigheder", bogen "Juridiske Emner 2011", værdiprojekt i Det Danske Advokatsamfunds sekretariat, DJØF's arbejdsretlige processpil 2011, oplysningsfilmen "Hvad må jeg?, Hvad kan jeg? - rettigheder og pligter i Danmark", deltagelse i rådgivnings/undervisningsforløbet "Morgendagens Virksomheder", Advokatsamfundets Understøttelsesfond, bogen "Forvaltningslovens 25 år", oversættelse til engelsk af disputatsen "Reklameret", opdateret udgave af bogen "Erhvervslejeret", 2. udgave af bogen "Regulating Competition in the EU", udvikling af E-learning kursus om de advokatetiske regler, "Eliteforløbet" på Århus Universitet, udgivelse af PhD afhandling, "Kommentarer til Advokatrådets advokatetiske regler", "Uddannelsesforløb for advokatvirksomheder i brug af de sociale medier", bogen "Forældreansvarsloven - når der er vold i familien", biografi om kommunist og advokat Carl Madsen, bogen "Strategisk ledelse i advokatbranchen",

bog indeholdende de af konferencen "Proactive Law in a Global Business Perspective" afledte artikler, deltagelse i Elsa Moot Court Competition's Regional Round, deltagelse i The Willem C. Vis International Commercial Arbitration Moot 2011/12, bog om lensaflysningen i 1919, MBA-uddannelse på Århus School of Business, undersøgelse af retshjælp i Danmark i et samfunds-mæssigt perspektiv

#### **Arkitektformålet har bl.a. fået støtte til:**

Bogen "Unikke Sommerhuse", "Architectura 33", bog om og af arkitekt Hans Munk Hansen, TV-serie til DR1 om bevaring og udvikling af Danmarks bygningskultur, kultur- og arkitekturguide for Roskilde, bogen "Strejf af lys over den Sorte Have", projekt om skabelsen af privatsfærer i japansk og dansk kultur, konferencen "SmartGeometry, dokumentarfilm om Finn Juhl, bygning af flydende gildesal, "Det nye Arkitekten", katalog til udstillingen "Material World", udstillingen "Urban Play" i Køge havn, udstilling med arkitekt og billedkunstner Michael Singers værker, projektet "Kartoffelrækkerne - variationer i det ensartede", bogen "1960 og 2010 - en sammenlignende arkitektur-undersøgelse", en række film om dansk arkitektur, bogen "Poul Henningsen dengang og nu - lysmageren i nyt lys", udstillingen "Den åbne have" på Karen Blixen Museet, digitalisering af 90 årgange af fagtidsskriftet "Landskab", bogen "Tiden med Utzon", bogen "Hiroshi Sambuichi: Jordens detaljer", udstillingen "Forstyrrelser", international murværkskonference "Bonding Brick - possible ways of bonding brickwork to a contemporary building culture", Akademisk Arkitektforenings Understøttelsesfond, deltagelse i udstillingen "Mindcraft 11", bogen "In situ", den 7. "Verden i Danmark" konference, bog med Arno Victor Nielsens artikler om arkitektur, design, bevaringsteori og byplanlægning, bogen "Scandinavian Modern Houses, The Spirit of Nordic Light, Vol. 3", bogen "Japanisme - en væsentlig faktor i dansk kunst og design i 1870-2010" udbygning af bibliotek vedrørende bygningsbevaring, bogen "Mit København", Snedkernes Efterårsudstilling 2011, bogen "Arkitekturens dialekter", "A\_Scenen" - en forelæsningsrække på Arkitektskolen Århus, engelsk udgave af bogen "Arkitektur Krop Rum", deltagelse i U30 udstilling i Osaka, Japan, udvekslingsprogrammet "New Architects DK-UK", udstillingen "Lyset i Tivoli", tv-programserie om arkitektur i Århus, Kunstakademiets Arkitektskoles nytårspublikation 2011/2012, projekt omhandlende arkitektkonkurrencernes ændrede forhold de sidste 20 år, udstilling, katalog og foredrag om "Carsten Niebuhr og Det Lykkelige Arabien", forskningsprojektet "Rummet som dannes af den beboelige væg og beholderen for kroppens genstande", projekt om etablering af fælles nationalt certificeringssystem, projektet "Oplysende arkitektur", filmprojekt med 3 film "New Housing in Denmark", etablering og indretning af den selvejende institution "Arkivet", seminaret "Arkitektonisk planlægning i by og landskab" samt publikation fra seminaret, projektet "Arkitektur og Landskab" for klassetrinene fra 0. - 3g, bogen "Bellevue Teatret", projektet "Out of The Blue", bogen "00'ernes nybrud i dansk arkitektur - et generationsportræt, "Et byggeri for Vorherre og Evigheden", engelsk udgave af bogen "Finn Juhl og hans hus", projektet "Arkitektur og ligeværd - learning from Oslo?", udgivelse af bogen "Oplevelse og arkitektur", bogen "Landscapes on the edge - Contemporary Architecture under Nordic Light", antologien "Questions of Representations in Architecture", engelsk udgave af bogen "Jørn Utzon. Arkitekturens tilblivelse og virke", bogen "Fortællinger om PB43 - om midlertidig og nytænkende byudvikling og arkitektur", katalog til udstillingen "Arkitekturens Tegninger", bogen "Realiseringens Kunst", projektet "Learning from China", cross-media projektet "Arne Jacobsens garage", gruppeudstilling på udstillingsstedet 21B, projektet "Learning from New York - a green handshake", projektet "Japan beyond Catastrophe", dokumentarfilmprojektet "Tetsu Kenchiku", udstillingen "Frodig Arkitektur - dyrk dit rum", projektet "The Girl from Ipanema", "Åbninger - om at opleve steder".



## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsårets aktivitet er forløbet som forventet.

Fonden har i 2011 erhvervet ejendommen H.C. Andersens Boulevard 47 via datterselskabet, Ejendomsaktieselskabet Vest samt øget ejerandelen i dattervirksomheden KAVI Invest A/S fra 50 % til 55,2 % via en kapitalnedsættelse. Derudover er ejerandelen i Titanhus I/S øget ved opkøb af egne andele.

### Hoved- og nøgletaloversigt

|   | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Lejeindtægter                                       | 98.872      | 91.474      | 87.536      | 84.717      | 77.796      |
| Resultat før finansielle poster (EBIT)              | 51.712      | 42.008      | 41.238      | 42.766      | 41.286      |
| Finansielle poster                                  | -9.988      | -8.004      | -10.463     | -20.524     | -14.102     |
| Resultat før værdireguleringer                      | 41.724      | 34.004      | 30.775      | 22.242      | 27.184      |
| Regulering til dagsværdi                            | -2.617      | -572        | -2.037      | -3.712      | 32.375      |
| Årets resultat                                      | 36.781      | 30.634      | 26.313      | 14.633      | 63.702      |
| Investeringsejendomme                               | 1.118.681   | 1.036.136   | 1.035.932   | 1.030.865   | 1.010.825   |
| Aktiver i alt                                       | 1.188.453   | 1.099.674   | 1.092.679   | 1.091.028   | 1.058.333   |
| Egenkapital   | 612.927     | 585.298     | 570.663     | 560.350     | 559.717     |
| Pengestrømme:                                       |             |             |             |             |             |
| Driftsaktivitet                                     | 33.939      | 29.987      | 16.664      | 40.607      | 23.197      |
| Investeringsaktivitet                               | -65.545     | -3.040      | -7.413      | -18.811     | -31.344     |
| Finansieringsaktivitet                              | 42.618      | -9.585      | 1.412       | 9.915       | 5.566       |
| Soliditetsgrad                                      | 51,57%      | 53,22%      | 52,23%      | 51,40%      | 52,90%      |
| Gennemsnitligt afkastkrav for investeringsejendomme | 6,00%       | 6,00%       | 6,00%       | 6,00%       | 6,00%       |
| Overført til uddelinger                             | 16.000      | 16.000      | 16.000      | 14.000      | 16.000      |
| Besluttede uddelinger                               | 17.775      | 15.706      | 12.553      | 12.600      | 17.078      |
| Antal legatmodtagere                                | 336         | 243         | 234         | 167         | 176         |

### Særlige risici

Fondens ejendomme er delvist finansieret med en rentebærende gæld. Både ejendomme og den dertil knyttede gæld måles i årsrapporten til dagsværdi. Udsving i renten vil således påvirke værdiansættelsen af ejendommene og kontantværdien af gælden. Disse to faktorer vil delvist opveje hinanden, hvorfor der ikke indgås rentepositioner til afdækning af renterisici.

Fonden har historisk valgt kun at foretage værdiregulering af investeringsejendomme, hvis dagsværdien har afvejet væsentligt fra året før, som følge af enten ændrede udlejningsforhold eller ændrede markedsforhold.

På baggrund af denne konservative tilgang til ændring af værdiansættelsen af ejendomme, har det historisk været fondens vurdering, at den indregnede værdi af fondens ejendomme samlet set har ligget under den aktuelle markedsværdi.

Ejendommene er fortsat efter ledelsens opfattelse værdiansat konservativt og vil i tilfælde af frasalg kunne afhændes til en værdi der overstiger den regnskabsmæssige værdi.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke Fondens finansielle stilling.

#### **Den forventede udvikling**

For 2012 forventes et resultat før værdireguleringer og større istandsættelsesarbejder på samme niveau som indeværende år. Dog kan afmatningen i erhvervslivet og den relaterede efterspørgsel efter erhvervslejemål medføre faldende huslejeindtægter i visse dele af ejendomsporteføljen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Margot og Thorvald Dreyers Fond for 2011 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Årsrapporten er aflagt i hele tusinde kroner.

### KONSOLIDERINGSPRAKSIS

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for moderfonden samt selskaber, hvori moderfonden direkte eller indirekte ejer mindst 50%. Konsolideringen er sket pro rata linje for linje, idet ikke 100% ejede selskaber er ledet sammen med andre virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede regnskaber for moderselskabet og de tilknyttede virksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af interne indtægter og udgifter, ejerandele samt mellemværender.

I koncernregnskabet er den bogførte værdi af moderfondens ejerandel i datter- og associerede selskaber udlignet med moderfondens andel af datter- og associerede selskabers regnskabsmæssige indre værdi på anskaffelsestidspunktet.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis og med samme regnskabsår.

I moderfondens regnskab er delejede ejendomsinteressentskaber konsolideret pro rata linje for linje. Der er foretaget eliminering af interne indtægter, udgifter og mellemværender.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet og er fuldt ud periodiseret.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelsesomkostninger og administrative omkostninger. Omkostningsrefusioner fra lejere modregnes i omkostningerne. Dog indregnes omkostninger til fordeling via varmeregnskabet i balancen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Fonden anvender reglerne i Selskabsskattelovens § 3, stk. 4, hvorefter 100% ejede datterselskaber overfører den skattepligtige indkomst til moderfonden.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Inventar og kunst måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider, som for inventar udgør 5 år. Der foretages ikke afskrivninger på kunstværker.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort på basis af en afkastbaseret model uden tilbagediskontering. Grundlaget for målingen er resultat før renter og værdireguleringer. Tomgang og forventede ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes den kapitaliserede værdi. Kapitaliseringsfaktoren er i intervallet 3,0%-8,0%. Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under 100 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

I moderfonden måles kapitalandele i datter- og associerede selskaber efter den indre værdis metode. De enkelte tilknyttede selskabers resultat indregnes i resultatopgørelsen. Værdireguleringer på kapitalandele indregnes i resultatopgørelsen og overføres via resultatdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Øvrige kapitalandele måles til kostpris. Modtagne udbytter indregnes i resultatopgørelsen på udlodningstidspunktet.

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Bindingspligtbeløb efter Boligreguleringslovens § 8 b indregnes i posten.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Hensættelser til uddeling**

Overskudsdisponeringen fordeler en andel af årets resultat til udlodning. Uddelingen hensættes på dispositionsfonde, som ikke er en del af egenkapitalen. Besluttede uddelinger fragår dispositionsfonde.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Det 100% ejede datterselskab, Ejendomsaktieselskabet Vest, anvender reglerne i Selskabsskattelovens § 3, stk. 4, hvorefter selskabet overfører den skattepligtige indkomst til moderfonden Margot og Thorvald Dreyers Fond.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Værdireguleringer på prioritetsgælden indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Beløb, som lejere indbetaler i henhold til Lejelovens § 22, indregnes som en kortfristet gældsforpligtelse.

Hensatte beløb efter Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b indregnes som en kortfristet gældsforpligtelse. Summen af negative saldi oplyses under eventualaktiver og -forpligtelser.

## **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2011

| <u>Note</u>                                 | Koncernen     |               | Fonden        |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2011          | 2010          | 2011          | 2010          |
|   | 98.872        | 91.474        | 46.975        | 44.372        |
| 1 Lejeindtægter                             | -43.693       | -46.242       | -18.844       | -16.602       |
| Driftsomkostninger                          | -3.467        | -3.224        | -3.668        | -3.425        |
| Øvrige eksterne omkostninger                |               |               |               |               |
| <b>Resultat før finansielle poster m.m.</b> | <b>51.712</b> | <b>42.008</b> | <b>24.463</b> | <b>24.345</b> |
| 2 Finansieringsindtægter                    | 2.108         | 3.556         | 2.771         | 4.119         |
| 3 Finansieringsudgifter                     | -12.096       | -11.560       | -6.436        | -5.930        |
| 7 Kapitalandel i dattervirksomheder         | 0             | 0             | 18.796        | 8.937         |
|   | -9.988        | -8.004        | 15.131        | 7.126         |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>       | <b>41.724</b> | <b>34.004</b> | <b>39.594</b> | <b>31.471</b> |
| 4 Regulering til dagsværdi, netto           | -2.617        | -572          | -2.911        | -978          |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>39.107</b> | <b>33.432</b> | <b>36.683</b> | <b>30.493</b> |
| 5 Skat af årets resultat                    | -2.326        | -2.798        | 97            | 141           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       | <b>36.781</b> | <b>30.634</b> | <b>36.781</b> | <b>30.634</b> |

Årets resultat disponeres således:

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 14.284        | 9.118         |
| Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål                        | 8.000         | 8.000         |
| Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål                        | 8.000         | 8.000         |
| Overføres til næste år   | 6.497         | 5.516         |
|  | <b>36.781</b> | <b>30.634</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

### AKTIVER

| <u>Note</u> | Koncernen                                    |           | Fonden    |         |         |
|-------------|--|-----------|-----------|---------|---------|
|             | 2011   | 2010      | 2011      | 2010    |         |
| 6           | <i>Materielle anlægsaktiver</i>              |           |           |         |         |
|             | Investeringsejendomme                        | 1.118.681 | 1.036.136 | 426.417 | 418.118 |
|             | Inventar og kunst                            | 823       | 823       | 823     | 823     |
|             |  | 1.119.504 | 1.036.959 | 427.240 | 418.941 |
| 7           | <i>Finansielle anlægsaktiver</i>             |           |           |         |         |
|             | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |           |           | 383.832 | 163.063 |
|             | Kapitalandele i associerede virksomheder     |           |           | 0       | 205.634 |
|             |  |           |           | 383.832 | 368.697 |
|             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | 1.119.504 | 1.036.959 | 811.072 | 787.638 |
|             | <i>Tilgodehavender</i>                       |           |           |         |         |
|             | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.347     | 2.326     | 28.768  | 21.787  |
|             | Andre tilgodehavender                        | 11.316    | 5.265     | 5.142   | 3.479   |
|             |  | 18.663    | 7.591     | 33.910  | 25.266  |
|             | <i>Likvider</i>                              |           |           |         |         |
|             | Værdipapirer                                 | 28.536    | 29.859    | 28.113  | 29.457  |
|             | Likvide beholdninger                         | 21.750    | 25.265    | 6.766   | 4.701   |
|             |  | 50.286    | 55.124    | 34.879  | 34.158  |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | 68.949    | 62.715    | 68.789  | 59.424  |
|             | <b>AKTIVER I ALT</b>                         | 1.188.453 | 1.099.674 | 879.861 | 847.062 |



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

### PASSIVER

| Note                                   | Koncernen   |                  | Fonden           |                |                |
|--|---|------------------|------------------|----------------|----------------|
|  | 2011  | 2010             | 2011             | 2010           |                |
| <i>Egenkapital</i>                     |   |                  |                  |                |                |
| 8                                      | Grundkapital  | 12.900           | 12.900           | 12.900         | 12.900         |
| 9                                      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode  | 0                | 0                | 237.717        | 229.433        |
| 10                                     | Særlig fond, jf. Selskabslovens § 188                   | 100              | 100              | 0              | 0              |
| 11                                     | Overført resultat                                       | 599.927          | 572.298          | 362.310        | 342.965        |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>                                | <b>612.927</b>   | <b>585.298</b>   | <b>612.927</b> | <b>585.298</b> |
| <i>Hensættelser</i>                    |   |                  |                  |                |                |
| 5                                      | Udskudt skat  | 136.790          | 133.419          | 75.099         | 74.184         |
|  | <b>Hensættelser i alt</b>                               | <b>136.790</b>   | <b>133.419</b>   | <b>75.099</b>  | <b>74.184</b>  |
| 14                                     | <i>Langfristede gældsforpligtelser</i>                  |                  |                  |                |                |
|  | Prioritetsgæld  | 282.508          | 268.749          | 118.279        | 106.620        |
|  | Deposita mv.  | 44.495           | 40.940           | 17.495         | 16.173         |
|  |   | <b>327.003</b>   | <b>309.689</b>   | <b>135.774</b> | <b>122.793</b> |
| <i>Kortfristede gældsforpligtelser</i> |   |                  |                  |                |                |
| 12                                     | Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål           | 12.291           | 9.011            | 12.291         | 9.011          |
| 13                                     | Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål           | 16.504           | 17.540           | 16.504         | 17.540         |
|  | Prioritetsgæld  | 8.070            | 2.920            | 2.985          | 2.585          |
|  | Bankgæld  | 39.427           | 9.989            | 0              | 9.989          |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser                | 2.722            | 1.808            | 490            | 676            |
| 15                                     | Vedligeholdelseskonti                                   | 1.833            | 1.217            | 810            | 601            |
|  | Anden gæld  | 14.467           | 11.593           | 6.562          | 7.195          |
|  | Skyldige legater  | 16.419           | 17.190           | 16.419         | 17.190         |
|  |   | <b>111.733</b>   | <b>71.268</b>    | <b>56.061</b>  | <b>64.787</b>  |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                         | <b>438.736</b>   | <b>380.957</b>   | <b>191.835</b> | <b>187.580</b> |
|  | <b>PASSIVER I ALT</b>                                   | <b>1.188.453</b> | <b>1.099.674</b> | <b>879.861</b> | <b>847.062</b> |
| 16                                     | Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser |                  |                  |                |                |

## KONCERNENS PENGESTRØMSOPGØRELSE 2011

|  | 2011           | 2010           |
|--|----------------|----------------|
| Resultat før værdireguleringer                 | 41.724         | 34.004         |
| Heraf ikke-kontante poster                     | -538           | -2.390         |
| Ændring i tilgodehavender                      | -11.072        | -1.187         |
| Ændring i deposita mv.                         | 3.555          | 830            |
| Ændring i kreditorer og anden gæld             | 4.404          | 1.699          |
| Skatter, netto                                 | -4.133         | -2.969         |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>        | <b>33.939</b>  | <b>29.987</b>  |
| <br>   |                |                |
| Besluttede og udbetalte legater, netto         | -14.527        | -14.864        |
| <b>Pengestrømme fra uddelingsaktivitet</b>     | <b>-14.527</b> | <b>-14.864</b> |
| <br>   |                |                |
| Tilgang bygninger, netto                       | -48.689        | -2.323         |
| Regulering ved køb af egne aktier              | -16.371        | 0              |
| Køb, salg og udtrækning af værdipapirer, netto | -485           | -717           |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>  | <b>-65.545</b> | <b>-3.040</b>  |
| <br>   |                |                |
| Optagelse og afdrag, prioritetsgæld, netto     | 13.180         | -5.268         |
| Optagelse og afdrag, banklån, netto            | 29.438         | -4.317         |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> | <b>42.618</b>  | <b>-9.585</b>  |
| <br>   |                |                |
| <b>Ændring i likvider</b>                      | -3.515         | 2.498          |
| Likvider primo                                 | 25.265         | 22.767         |
| <b>Likvider ultimo</b>                         | <b>21.750</b>  | <b>25.265</b>  |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| Note  | Koncernen |        | Fonden |       |
|---|-----------|--------|--------|-------|
|   | 2011      | 2010   | 2011   | 2010  |
| <b>1 Driftsomkostninger</b>   |           |        |        |       |
| I posten driftsomkostninger indgår:   |           |        |        |       |
| <i>Personaleudgifter</i>  |           |        |        |       |
| Gager og lønninger  | 2.729     | 2.351  | 2.308  | 1.951 |
| Andre udgifter til social sikring   | 3         | 3      | 3      | 3     |
|   | 2.732     | 2.354  | 2.311  | 1.954 |
| <br>  |           |        |        |       |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere   | 1         | 1      | 1      | 1     |
| <br>  |           |        |        |       |
| Vederlag til bestyrelsen  |           |        | 1.805  | 1.467 |
| <br>  |           |        |        |       |
| <i>Ejendommenes vedligeholdelsesomkostninger</i>  |           |        |        |       |
| Ordinære vedligeholdelsesomkostninger   | 9.035     | 10.083 | 4.385  | 4.475 |
| Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger   | 13.457    | 16.024 | 6.042  | 3.900 |
|   | 22.492    | 26.107 | 10.427 | 8.375 |
| <br>  |           |        |        |       |
| <b>2 Finansieringsindtægter</b>   |           |        |        |       |
| Af fondens renteindtægter vedrører 1.100 t.kr. (2010: 877 t.kr.) renter fra tilknyttede virksomheder. |           |        |        |       |
| <br>  |           |        |        |       |
| <b>3 Finansieringsudgifter</b>  |           |        |        |       |
| Af koncernens renteudgifter vedrører 10.711 t.kr. (2010: 10.605 t.kr.) renteudgifter på ejendomme.    |           |        |        |       |
| <br>  |           |        |        |       |
| <b>4 Regulering til dagsværdi, netto</b>  |           |        |        |       |
| Værdiregulering af ejendomme  | 3.112     | -2.119 | -142   | -976  |
| Regulering ved køb af andele  | 0         | 0      | 3.254  | 0     |
| Værdireguleringer i dattervirksomheder  | 0         | 0      | -4.510 | 181   |
| Værdiregulering af prioritetsgæld   | -5.729    | 1.547  | -1.513 | -183  |
|   | -2.617    | -572   | -2.911 | -978  |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| Note  | Koncernen            |                            | Fonden               |                            |
|---|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
|   | Aktuel<br>skat       | Udskudt<br>skat            | Aktuel<br>skat       | Udskudt<br>skat            |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                 |                      |                            |                      |                            |
| Saldo primo                                     | 2.969                | 133.419                    | 0                    | 74.184                     |
| Tilgang vedrørende køb af egne aktier           | 0                    | 5.178                      | 0                    | 1.012                      |
| Modtaget selskabsskat, netto                    | -2.969               | 0                          | 0                    | 0                          |
|   | 0                    | 138.597                    | 0                    | 75.196                     |
| Afsat vedrørende regnskabsåret                  | 4.133                | -1.807                     | 0                    | -97                        |
| <b>Saldo ultimo</b>                             | 4.133                | 136.790                    | 0                    | 75.099                     |
|   |                      |                            |                      |                            |
|   | Inventar og<br>kunst | Investerings-<br>ejendomme | Inventar og<br>kunst | Investerings-<br>ejendomme |
| <b>6 Materielle anlægsaktiver</b>               |                      |                            |                      |                            |
| Anskaffelsessum primo                           | 1.774                | 458.783                    | 1.627                | 143.613                    |
| Tilgang vedrørende køb af egne aktier           | 0                    | 30.744                     | 0                    | 0                          |
| Årets tilgang                                   | 0                    | 48.689                     | 0                    | 5.187                      |
| Årets afgang                                    | 0                    | 0                          | 0                    | 0                          |
| <b>Anskaffelsessum ultimo</b>                   | 1.774                | 538.216                    | 1.627                | 148.800                    |
|   |                      |                            |                      |                            |
| Afskrivninger primo                             | 951                  | 0                          | 804                  | 0                          |
| Årets afskrivninger                             | 0                    | 0                          | 0                    | 0                          |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>                     | 951                  | 0                          | 804                  | 0                          |
|   |                      |                            |                      |                            |
| Værdireguleringer primo                         | 0                    | 577.353                    | 0                    | 274.505                    |
| Årets værdireguleringer                         | 0                    | 3.112                      | 0                    | 3.112                      |
| <b>Værdireguleringer ultimo</b>                 | 0                    | 580.465                    | 0                    | 277.617                    |
|   |                      |                            |                      |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>             | 823                  | 1.118.681                  | 823                  | 426.417                    |
|   |                      |                            |                      |                            |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 |                      | 994.706                    |                      | 488.084                    |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| <u>Note</u> |  | Tilknyttede<br>virksom-<br>heder | Associerede<br>virksom-<br>heder |                 |                    |
|-------------|--|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>7</b>    | <b>Finansielle anlægsaktiver (moderfonden)</b> |                                  |                                  |                 |                    |
|             | Anskaffelsessum primo                          | 129.573                          | 9.694                            |                 |                    |
|             | Årets tilgang                                  | 0                                | 0                                |                 |                    |
|             | Afgang til anskaffelsessum                     | 0                                | 0                                |                 |                    |
|             | Overført til tilknyttede virksomheder          | 9.694                            | -9.694                           |                 |                    |
|             | <b>Anskaffelsessum ultimo</b>                  | <b>139.267</b>                   | <b>0</b>                         |                 |                    |
|             | Reguleringer primo                             | 33.490                           | 195.940                          |                 |                    |
|             | Resultat før værdiregulering                   | 5.155                            | 14.688                           |                 |                    |
|             | Værdireguleringer                              | -4.187                           | -323                             |                 |                    |
|             | Skat af årets resultat                         | 718                              | -1.765                           |                 |                    |
|             | Udbetalt udbytte                               | 0                                | -6.000                           |                 |                    |
|             | Regulering ved køb af egne aktier              | 0                                | 6.848                            |                 |                    |
|             | Overført til tilknyttede virksomheder          | 209.389                          | -209.389                         |                 |                    |
|             | <b>Reguleringer ultimo</b>                     | <b>244.565</b>                   | <b>0</b>                         |                 |                    |
|             | <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>            | <b>383.832</b>                   | <b>0</b>                         |                 |                    |
|             |  | <u>Hjemsted</u>                  | <u>Ejerandel</u>                 | <u>Resultat</u> | <u>Egenkapital</u> |
|             | <i>Tilknyttede virksomheder</i>                |                                  |                                  |                 |                    |
|             | Ejendomsaktieselskabet Vest                    | København                        | 100%                             | 1.686           | 164.751            |
|             | KAVI Invest A/S                                | København                        | 55%                              | 25.201          | 397.088            |
|             |  | <u>Koncernen</u>                 |                                  | <u>Fonden</u>   |                    |
|             |  | <u>2011</u>                      | <u>2010</u>                      | <u>2011</u>     | <u>2010</u>        |
| <b>8</b>    | <b>Grundkapital</b>                            |                                  |                                  |                 |                    |
|             | Saldo primo                                    | 12.900                           | 12.900                           | 12.900          | 12.900             |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| Note  | Koncernen |         | Fonden  |         |
|---|-----------|---------|---------|---------|
|   | 2011      | 2010    | 2011    | 2010    |
| <b>9 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b> |           |         |         |         |
| Saldo primo   |           |         | 229.433 | 226.314 |
| Udbetalte udbytter fra datter- og associerede virksomheder      |           |         | -6.000  | -6.000  |
| Overført, jf. overskudsdisponering                              |           |         | 14.284  | 9.119   |
| <b>Saldo ultimo</b>   |           |         | 237.717 | 229.433 |
| <br>  |           |         |         |         |
| <b>10 Særlig fond, jf. Selskabslovens § 188</b>                 |           |         |         |         |
| Saldo primo   | 100       | 100     |         |         |
| <b>Saldo ultimo</b>   | 100       | 100     |         |         |
| <br>  |           |         |         |         |
| <b>11 Overført resultat</b>                                     |           |         |         |         |
| Saldo primo   | 572.298   | 557.663 | 342.965 | 331.449 |
| Udbetalte udbytter fra datter- og associerede virksomheder      | 0         | 0       | 6.000   | 6.000   |
| Regulering ved køb af egne aktier                               | 6.848     | 0       | 6.848   | 0       |
| Overført, jf. overskudsdisponering                              | 20.781    | 14.635  | 6.497   | 5.516   |
| <b>Saldo ultimo</b>   | 599.927   | 572.298 | 362.310 | 342.965 |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| Note   | Koncernen     |               | Fonden        |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2011          | 2010          | 2011          | 2010          |
| <b>12 Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål</b>                                |               |               |               |               |
| Saldo primo  | 9.011         | 9.065         | 9.011         | 9.065         |
| Bevilgede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb                                 | -4.720        | -8.055        | -4.720        | -8.055        |
| Henlagt i henhold til resultatfordeling  | 8.000         | 8.000         | 8.000         | 8.000         |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>12.291</b> | <b>9.011</b>  | <b>12.291</b> | <b>9.011</b>  |
| <b>13 Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål</b>                                |               |               |               |               |
| Saldo primo  | 17.540        | 14.163        | 17.540        | 14.163        |
| Bevilgede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb                                 | -9.036        | -4.624        | -9.036        | -4.624        |
| Henlagt i henhold til resultatfordeling  | 8.000         | 8.000         | 8.000         | 8.000         |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>16.504</b> | <b>17.540</b> | <b>16.504</b> | <b>17.540</b> |
| <b>14 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |               |               |               |               |
| Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder efter mere end 5 år                    | 215.299       | 212.909       | 100.017       | 86.816        |
| <b>15 Vedligeholdelseskonti</b>  |               |               |               |               |
| Saldo primo  | 1.217         | 1.609         | 601           | 547           |
| Regulering   | 1.023         | 0             | 125           | 0             |
| Hensat i året  | 622           | 538           | 215           | 169           |
| Anvendt i året   | -1.029        | -931          | -130          | -115          |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>1.833</b>  | <b>1.217</b>  | <b>810</b>    | <b>601</b>    |
| Heraf indestående hos Grundejernes Investeringsfond iht. Boligreguleringslovens § 18 b | 371           | 699           | 0             | 0             |
| Indestående er opført som likvide midler i balancen.                                   |               |               |               |               |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| <u>Note</u>   | <u>2011</u>    | <u>2010</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>16 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>   |                |                |
| <i>Eventualforpligtelser</i><br>Der påhviler ikke fonden eventualforpligtelser ud over de i årsrapporten oplyste.   |                |                |
| <i>Sikkerhedsstillelser</i><br>Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og byfornyelseslån er givet sikkerhed i pantebreve.   |                |                |
| Nominal værdi af pantehæftelser   | <u>290.578</u> | <u>271.669</u> |
| <i>Byfornyelseslån</i><br>Der eksisterer byfornyelseslån med fuld rente- og afdragsstøtte. Lånene er ikke indregnet i balancen.<br>Kursværdien af støttede lån udgør 31. december   | <u>17.281</u>  | <u>17.281</u>  |
| <i>Deltagelse i interessentskaber</i><br>Fonden deltager i følgende ejendomsinteressentskaber:<br>Valby Industricenter II<br>Boyesgade<br>Birketinget 6<br>Haraldgades Skolehus I<br>Titanhus<br>Sundby Industrigaard<br><br>Med henvisning til Årsregnskabslovens § 72, stk. 3, er ejerandel, resultat og egenkapital i ejendomsinteressentskaberne ikke oplyst.<br><br>Som interessent i ejendomsinteressentskaber hæfter Fonden solidarisk for den i interessentskabet optagne gæld. Den ikke indregnede gæld i balancen udgør | <u>70.622</u>  | <u>72.970</u>  |
| <i>Saldi hos Grundejernes Investeringsforening</i><br>Negative saldi iht. Boligreguleringslovens § 18 og 18 b   | <u>-5.846</u>  | <u>-6.205</u>  |
| Beløbene indgår ikke i balancen   |                |                |



