

Margot og Thorvald Dreyers Fond

CVR-nr. 80 72 57 28

Årsrapport for 2013

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 23. maj 2014

Birte Rasmussen

FONDENS OPLYSNINGER

Fonden:	Margot og Thorvald Dreyers Fond Løvenborg Vesterbrogade 34 1620 København V
Regnskabsperiode:	1/1 2013 - 31/12 2013
Fondens direktion:	Bo Rygaard
Fondens bestyrelse:	Birte Rasmussen Bo Rygaard Mathilde Petri Claus Barrett Christiansen
Fondens revisor:	Martinsen Statsautoriseret RevisionsPartnerSelskab

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2013	12
Balance pr. 31/12 2013	13
Pengestrømsopgørelse 2013	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

København, den 23. maj 2014

Direktion

Bo Rygaard

Bestyrelse

Birte Rasmussen
formand

Bo Rygaard

Claus Barrett Christiansen

Mathilde Petri

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til bestyrelsen i Margot og Thorvald Dreyers Fond

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Margot og Thorvald Dreyers Fond for regnskabsåret 2013, der omfatter anvendelsesregnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som fonden samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 fondens 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2013 samt af resultatet af Fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2013 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 23. maj 2014

Martinsen

Statsautoriseret RevisionsPartnerSelskab

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Formål

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

Dreyers Fond uddeler penge til initiativer og projekter, hvis formål er at fremme advokat- og arkitektstandens udvikling og samspil med samfundet.

Fonden har i 2013 uddelt 15,9 mio. kr. til fundatsens formål og af årets overskud er der overført 16 mio. kr. til senere uddeling.

Derudover har fonden gennem sine uddelinger støttet en bred vifte af projekter indenfor de to formål – hhv. arkitekt og advokatformålet. En betydelig del af legaterne er uddelt til studierejser, hvor der er tildelt 103 legater, samt forskningsprojekter.

Dreyers Fond omtaler løbende udvalgte projekter på fondens hjemmeside www.dreyersfond.dk. Blandt uddelingerne i 2013 har vi omtalt følgende projekter nærmere på hjemmesiden:

Advokatformålet har bl.a. fået støtte til:

- "Status på Grundlovens frihedsrettigheder" – konference og bog om Grundlovens frihedsrettigheder anno 2013
- "Bag tremmer og tykke mure" – bog om statsfængslet i Nyborgs historie 1913-2013
- "Alle mennesker har ret til et forsvar" – dokumentarfilm om betydningen af retssikkerhed for et demokratisk samfund
- "Advokater klædt på til at rådgive om CSR" – værktøjer til advokatvirksomheders CSR-rådgivning
- "Frihedsberøvet efter Udlændingeloven" – foldere på tolv sprog om frihedsberøvelse efter udlændingeloven
- "Danske studerende vandt pris i international mediationskonkurrence" – to danske studerendes deltagelse i international mediationskonkurrence
- "Fokus på retssikkerhed i skattesager" – konference om retssikkerhed på skatteområdet og statistisk undersøgelse "Dommeres vota i skattesager 2002-2011 – en statistisk undersøgelse"

Arkitektformålet har bl.a. fået støtte til:

- "Gunnar Aagaard Andersen på Den Frie" – udstilling på Den Frie om Gunnar Aagaard Andersen
- "Danske studerende med til moderniseringen af Sydney Operaen" – dansk-australsk tværfaglig udvekslingsaftale, MADE, for i alt 100 studerende i løbet af de næste 10 år
- "Borgerne i byudviklingen" – workshops i byer i Danmark om arkitektur og byudvikling
- "Legater til styrkelse af nystartede arkitektvirksomheders forretningspotentiale" – forløb med workshops og mentorer for unge arkitektvirksomheder
- "Gadekøkkener i Sverige og Indien" – projekt, der involverer lokale beboere og byrum
- "TV om Frederik den 5. og det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster" – Program vist på DRK om Akademiets baggrund, historie og de 5 medaljevindere i 2013
- "Hans J. Wegner 100 år" – to bøger, en monografi og en antologi, om Hans J. Wegner i anledning af 100 året for hans fødsel
- "Bæredygtighed til debat" - formidlingsfestival om bæredygtighed

På www.dreyersfond.dk findes en liste over samtlige uddelinger bevilget i 2013.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fundamentet for Dreyers Fonds uddelinger er forretningsaktiviteterne, som er centreret om en betydelig ejendomsportefølje. Lejeindtægter var på 102.610 t.kr. og resultatet efter skat var på 150.367 t.kr. efter værdiregulering af ejendomme. Det er en tilfredsstillende udvikling sammenholdt med budgettet for 2013 og det realiserede resultat for 2012.

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2013 er værdiansættelsen af fondens ejendomme revurderet på baggrund af aktuelle markedsafkast, ejendommens drift og beliggenhed, hvilket har medført en positiv værdiregulering på 147 mio. kr. før skat.

I 2013 har Dreyers Fond arbejdet med betydelige projekter relateret til ejendomsporteføljen. Heraf skal særligt fremhæves ejendommen beliggende på Vesterbrogade 32/34 samt Valencia Hallen, som med arkitektfirmaet Dorte Mandrup Arkitekter som totalrådgiver er under gennemgribende reovering og forskønnelse. Ejendommen vil efter færdiggørelsen tjene som domicil og kursusejendom for brancheorganisationen Danske Advokater.

Herudover skal fremhæves energi- og facaderenoveringerne af ejendommene beliggende i hhv. Borgergade og Kalvebod Brygge, som ligeledes er blevet forskønnet, med arkitektfirmaet Vandkunsten som totalrådgiver.

I 2013 blev der ligeledes planlagt konvertering af dele af den indkøbte ejendom beliggende Fælledvej 19 fra erhverv til bolig, hvilket foreståes af arkitektfirmaet Holscher Arkitekter som totalrådgiver. Herudover planlagdes gennemgribende reovering med henblik på indretning af tegnestue til Gehl Architects i ejendommen beliggende på Vesterbrogade 24-26. Begge nævnte projekter gennemføres i 2014.

Hoved- og nøgletaloversigt

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lejeindtægter	102.610	99.644	98.872	91.474	87.536
Resultat før finansielle poster (EBIT)	26.786	35.327	51.712	42.008	41.238
Finansielle poster	-2.611	-5.113	-9.988	-8.004	-10.463
Resultat før værdireguleringer	24.175	30.214	41.724	34.004	30.775
Regulering til dagsværdi	150.692	543	-2.617	-572	-2.037
Årets resultat	150.917	29.281	36.781	30.634	26.313
Investeringsejendomme	1.368.303	1.176.297	1.118.681	1.036.136	1.035.932
Aktiver i alt	1.435.277	1.259.611	1.188.453	1.099.674	1.092.679
Egenkapital	760.934	626.208	612.927	585.298	570.663
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	20.842	36.900	33.939	29.987	16.664
Investeringsaktivitet	-45.352	-57.987	-65.545	-3.040	-7.413
Finansieringsaktivitet	21.217	47.954	42.618	-9.585	1.412
Soliditetsgrad	53,02%	49,71%	51,57%	53,22%	52,23%
Gennemsnitligt afkastkrav for investeringsejendomme	6,10%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Overført til uddelinger	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Besluttede uddelinger	15.863	20.907	16.782	15.706	12.553
Antal legatmodtagere	239	257	336	243	234

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 2014 forventes et resultat før værdireguleringer og større istandsættelsesarbejder på nogenlunde samme niveau som indeværende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Margot og Thorvald Dreyers Fond for 2013 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.

Investerings ejendomme 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%-8,5%. 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 § 18 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. Beslutede 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 22%.

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 2013

<u>Note</u>	Koncernen		Fonden	
	2013	2012	2013	2012
	102.610	99.644	47.566	47.409
1 Lejeindtægter	-71.262	-60.309	-15.798	-18.789
2 Driftsomkostninger	-4.562	-4.008	-4.778	-4.209
2 Øvrige eksterne omkostninger	26.786	35.327	26.990	24.411
Resultat før finansielle poster m.m.				
3 Finansieringsindtægter	3.776	5.846	4.538	6.817
4 Finansieringsudgifter	-6.387	-10.959	-2.572	-4.417
8 Kapitalandel i dattervirksomheder	0	0	15.623	2.067
	-2.611	-5.113	17.589	4.467
Resultat før værdireguleringer	24.175	30.214	44.579	28.878
5 Regulering til dagsværdi, netto	150.692	543	119.520	201
Resultat før skat	174.867	30.757	164.099	29.079
6 Skat af årets resultat	-23.950	-1.476	-13.182	201
ÅRETS RESULTAT	150.917	29.281	150.917	29.281
Årets resultat disponeres således:				
Overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			53.523	3.147
Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål			8.000	8.000
Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål			8.000	8.000
Overføres til næste år			81.394	10.134
			150.917	29.281

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

	Koncernen		Fonden	
	2013	2012	2013	2012
<u>Note</u>				
7 <i>Materielle anlægsaktiver</i>				
Investeringsejendomme	1.368.303	1.176.297	514.152	426.538
Inventar og kunst	823	823	823	823
	<u>1.369.126</u>	<u>1.177.120</u>	<u>514.975</u>	<u>427.361</u>
8 <i>Finansielle anlægsaktiver</i>				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	478.213	380.992
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>478.213</u>	<u>380.992</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.369.126</u>	<u>1.177.120</u>	<u>993.188</u>	<u>808.353</u>
<i>Tilgodehavender</i>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.657	3.367	33.631	49.867
Andre tilgodehavender	8.258	8.882	3.056	1.956
	<u>10.915</u>	<u>12.249</u>	<u>36.687</u>	<u>51.823</u>
<i>Likvider</i>				
Værdipapirer	33.938	32.173	33.938	32.130
Likvide beholdninger	21.298	38.069	7.006	30.790
	<u>55.236</u>	<u>70.242</u>	<u>40.944</u>	<u>62.920</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>66.151</u>	<u>82.491</u>	<u>77.631</u>	<u>114.743</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.435.277</u>	<u>1.259.611</u>	<u>1.070.819</u>	<u>923.096</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

PASSIVER

Note	Koncernen		Fonden		
	2013	2012	2013	2012	
<i>Egenkapital</i>					
9	Grundkapital	12.900	12.900	12.900	12.900
10	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	282.387	234.864
11	Særlig fond, jf. Selskabslovens § 188	100	100	0	0
12	Overført resultat	747.934	613.208	465.647	378.444
	Egenkapital i alt	760.934	626.208	760.934	626.208
<i>Hensættelser</i>					
6	Udskudt skat	160.049	137.539	88.300	74.898
	Hensættelser i alt	160.049	137.539	88.300	74.898
15	<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>				
	Prioritetsgæld	386.957	365.981	142.335	143.760
	Deposita mv.	46.910	45.264	17.726	17.124
		433.867	411.245	160.061	160.884
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>					
13	Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål	11.553	10.321	11.553	10.321
14	Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål	17.105	16.595	17.105	16.595
	Prioritetsgæld	3.626	6.880	2.506	2.480
	Bankgæld	3.270	3.633	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.828	8.990	667	865
16	Vedligeholdelseskonti	2.166	1.602	905	887
	Anden gæld	14.349	12.848	4.258	6.208
	Skyldige legater	24.530	23.750	24.530	23.750
		80.427	84.619	61.524	61.106
	Gældsforpligtelser i alt	514.294	495.864	221.585	221.990
	PASSIVER I ALT	1.435.277	1.259.611	1.070.819	923.096
17	Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser				

KONCERNENS PENGESTRØMSOPGØRELSE 2013

	2013	2012
Resultat før værdireguleringer	24.175	30.214
Heraf ikke-kontante poster	-1.476	-4.187
Ændring i tilgodehavender	1.334	6.414
Ændring i deposita mv.	1.646	769
Ændring i kreditorer og anden gæld	-3.097	4.418
Skatter, netto	-1.739	-728
Pengestrømme fra driftsaktivitet	20.842	36.900
Besluttede og udbetalte legater, netto	-13.478	-10.548
Pengestrømme fra uddelingsaktivitet	-13.478	-10.548
Tilgang bygninger, netto	-44.981	-58.538
Regulering ved køb af andele	20	0
Køb, salg og udtrækning af værdipapirer, netto	-391	551
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-45.352	-57.987
Optagelse og afdrag, prioritetsgæld, netto	21.580	83.748
Optagelse og afdrag, banklån, netto	-363	-35.794
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	21.217	47.954
Ændring i likvider	-16.771	16.319
Likvider primo	38.069	21.750
Likvider ultimo	21.298	38.069

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncernen		Fonden	
	2013	2012	2013	2012
1 Driftsomkostninger				
I posten driftsomkostninger indgår:				
<i>Ejendommens vedligeholdelsesomkostninger</i>				
Ordinære vedligeholdelsesomkostninger	7.753	8.630	3.665	4.573
Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger	36.982	29.586	3.750	5.961
	44.735	38.216	7.415	10.534
2 Andre eksterne omkostninger				
I posten andre eksterne omkostninger indgår:				
<i>Personaleudgifter</i>				
Gager og lønninger	3.239	2.945	2.846	2.552
Andre udgifter til social sikring	14	3	14	3
	3.253	2.948	2.860	2.555
Gennemsnitligt antal medarbejdere	2	2	2	2
Vederlag til direktion og bestyrelse			2.373	2.055
3 Finansieringsindtægter				
Af fondens renteindtægter vedrører 1.282 t.kr. (2012: 1.345 t.kr.) renter fra tilknyttede virksomheder.				
4 Finansieringsudgifter				
Af koncernens renteudgifter vedrører 6.387 t.kr. (2012: 10.711 t.kr.) renteudgifter på ejendomme.				
5 Regulering til dagsværdi, netto				
Værdiregulering af ejendomme	146.834	-922	81.381	-922
Værdireguleringer i dattervirksomheder	0	0	37.903	1.082
Værdiregulering af prioritetsgæld	3.858	1.465	236	41
	150.692	543	119.520	201

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	Koncernen		Fonden	
	Aktuel skat	Udskudt skat	Aktuel skat	Udskudt skat
6 Skat af årets resultat				
Saldo primo	0	137.539	0	74.898
Regulering vedrørende køb af andele	0	300	0	220
Modtaget selskabsskat, netto	0	0	0	0
	0	137.839	0	75.118
Afsat vedrørende regnskabsåret	1.739	35.171	0	21.895
Regulering som følge af ændret skattesats	0	-12.960	0	-8.713
	1.739	160.049	0	88.300
Saldo ultimo	1.739	160.049	0	88.300

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Koncernen		Fonden	
<u>Note</u>	Inventar og kunst	Investerings-ejendomme	Inventar og kunst	Investerings-ejendomme
7 Materielle anlægsaktiver				
Anskaffelsessum primo	1.774	596.754	1.627	149.843
Regulering vedrørende køb af andele	0	191	0	191
Årets tilgang	0	44.981	0	6.042
Årets afgang	0	0	0	0
Anskaffelsessum ultimo	1.774	641.926	1.627	156.076
Afskrivninger primo	951	0	804	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	951	0	804	0
Værdireguleringer primo	0	579.543	0	276.695
Årets værdireguleringer	0	146.834	0	81.381
Værdireguleringer ultimo	0	726.377	0	358.076
Regnskabsmæssig værdi ultimo	823	1.368.303	823	514.152
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		1.014.647		495.269
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:				
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent				6,1%
Højeste afkastprocent				8,5%
Laveste afkastprocent				3,5%

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentingen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 169,2 mio.kr. før skat og 132,0 mio.kr. efter skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 766,3 mio.kr. til 634,3 mio.kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 157,4 mio.kr. før skat og 122,8 mio.kr. efter skat. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 766,3 mio.kr. til 889,1 mio.kr.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>					<u>Tilknyttede virksomheder</u>
8	Finansielle anlægsaktiver (moderfonden)				
	Anskaffelsessum primo				139.267
	Årets tilgang				50.000
	Afgang til anskaffelsessum				0
	Overført til tilknyttede virksomheder				<u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo				<u>189.267</u>
	Reguleringer primo				241.725
	Resultat før værdiregulering				20.103
	Værdireguleringer				37.903
	Skat af årets resultat				-4.480
	Udbetalt udbytte				-6.000
	Regulering vedrørende tidligere år				<u>-305</u>
	Reguleringer ultimo				<u>288.946</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo				<u>478.213</u>
		<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
	<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
	Ejendomsaktieselskabet Vest	København	100%	-7.846	208.290
	KAVI Invest A/S	København	55%	134.147	512.143
		<u>Koncernen</u>		<u>Fonden</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
9	Grundkapital				
	Saldo primo	<u>12.900</u>	<u>12.900</u>	<u>12.900</u>	<u>12.900</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncernen		Fonden	
	2013	2012	2013	2012
10 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Saldo primo			234.864	237.717
Udbetalte udbytter fra dattervirksomheder			-6.000	-6.000
Overført, jf. overskudsdisponering			53.523	3.147
Saldo ultimo			282.387	234.864
11 Særlig fond, jf. Selskabslovens § 188				
Saldo primo	100	100	0	0
Saldo ultimo	100	100	0	0
12 Overført resultat				
Saldo primo	613.208	599.927	378.444	362.310
Udbetalte udbytter fra dattervirksomheder	0	0	6.000	6.000
Regulering ved køb af andele	-191	0	-191	0
Overført, jf. overskudsdisponering	134.917	13.281	81.394	10.134
Saldo ultimo	747.934	613.208	465.647	378.444

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncernen		Fonden	
	2013	2012	2013	2012
13 Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål				
Saldo primo	10.321	12.291	10.321	12.291
Bevilgede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	-6.768	-9.970	-6.768	-9.970
Henlagt i henhold til resultatfordeling	8.000	8.000	8.000	8.000
Saldo ultimo	11.553	10.321	11.553	10.321
14 Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål				
Saldo primo	16.595	16.504	16.595	16.504
Bevilgede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	-7.490	-7.909	-7.490	-7.909
Henlagt i henhold til resultatfordeling	8.000	8.000	8.000	8.000
Saldo ultimo	17.105	16.595	17.105	16.595
15 Langfristede gældsforpligtelser				
Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder efter mere end 5 år	291.611	292.775	119.277	119.525
16 Vedligeholdelseskonti				
Saldo primo	1.602	1.833	887	810
Regulering	0	160	80	-24
Hensat i året	953	636	244	228
Anvendt i året	-389	-1.027	-306	-127
Saldo ultimo	2.166	1.602	905	887
Heraf indestående hos Grundejernes Investeringsfond iht. Boligreguleringslovens § 18 b	1.407	74	0	0

Indestående er opført som likvide midler i balancen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
17 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser		
<i>Eventualforpligtelser</i>		
Der påhviler ikke fonden eventualforpligtelser udover de i årsrapporten oplyste.		
 <i>Sikkerhedsstillelser</i>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og byfornyelseslån er givet sikkerhed i pantebreve.		
Nominel værdi af pantehæftelser	<u>390.582</u>	<u>372.860</u>
 <i>Byfornyelseslån</i>		
Der eksisterer byfornyelseslån med fuld rente- og afdragsstøtte. Lånene er ikke indregnet i balancen.		
Kursværdien af støttede lån udgør 31. december	<u>17.578</u>	<u>17.281</u>
 <i>Deltagelse i interessentskaber</i>		
Fonden deltager i følgende ejendomsinteressentskaber:		
Valby Industricenter II		
Boyesgade		
Birketinget 6		
Haraldgades Skolehus I		
Titanhus		
Sundby Industrigaard		
Med henvisning til Årsregnskabslovens § 72, stk. 3, er ejerandel, resultat og egenkapital i ejendomsinteressentskaberne ikke oplyst.		
Som interessent i ejendomsinteressentskaber hæfter Fonden solidarisk for den i interessentskabet optagne gæld. Den ikke indregnede gæld i balancen udgør		
	<u>66.385</u>	<u>69.480</u>
 <i>Saldi hos Grundejernes Investeringsforening</i>		
Negative saldi iht. Boligreguleringslovens § 18 og 18 b	<u>-8.723</u>	<u>-8.583</u>
Beløbene indgår ikke i balancen		