

Margot og Thorvald Dreyers Fond

CVR-nr. 80 72 57 28

Årsrapport for 2014

(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 27. maj 2015

FONDENS OPLYSNINGER

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

Regnskabsperiode: 1/1 2014 - 31/12 2014

Fondens direktion: Bo Rygaard

Fondens bestyrelse: Birte Rasmussen
Bo Rygaard
Claus Barret Christiansen
Mathilde Petri

Fondens revisor: Martinsen
Statsautoriseret RevisionsPartnerSelskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2014	12
Balance pr. 31/12 2014	13
Pengestrømsopgørelse 2014	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014.

København, den 27. maj 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af Fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2014 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 27. maj 2015

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 2014 uddelt 16,2 mio. kr. til fundatsens formål og af årets og tidligere års overskud er der overført 24 mio. kr. til senere uddeling.

Fonden har gennem sine uddelinger støttet en bred vifte af projekter inden for de to formål – hhv. arkitekt og advokatformålet. En betydelig del af legaterne er uddelt til studierejser, hvor der er tildelt 124 legater, samt forskningsprojekter.

Dreyers Fond omtaler løbende udvalgte projekter på fondens hjemmeside www.dreyersfond.dk.

Blandt uddelingerne i 2014 har vi omtalt følgende projekter nærmere på hjemmesiden:

Advokatformålet har bl.a. fået støtte til:

- "IT-system til Den Åbne Retshjælp i Hillerød" – nyt IT-system, der giver retshjælpen i Hillerød mulighed for at hjælpe flere borgere
- "Konfliktløsning uden tabere" – etablering af Meditationsinstituttet bl.a. ved udarbejdelse af hvidbog, opbygning af samarbejde bl.a. med Voldgiftsnævnet samt udbredelse af kendskab til mediation i DK
- "Fokus på advokaternes rolle i Krakas Finanskrisekommission" – rapport om finanskrisen i DK
- "EU's Charter om Grundlæggende Rettigheder" – bog med dansk kommentar til EU's Charter om Grundlæggende Rettigheder
- "Pris til innovative advokater" – uddeling af innovationsprisen 2014 i samarbejde med Danske Advokater
- "Alf Ross – a life" biografi om Alf Ross på engelsk
- "Constructive Campaigning" – vejledning og konference om brug af de nye globale retningslinjer for, hvordan virksomheder skal håndtere menneskerettighederne
- "Ny tænketank Justitia" – etablering af uafhængig juridisk tænketank, der bl.a. stiller skarpt på frihedsrettigheder og retssikkerhed
- "To hjem – én familie" – bog med råd til forældre i børnefamilier, der rammes af skilsmisse
- "Fokus på retssikkerhed i skattesager" – konference på Christiansborg

Arkitektformålet har bl.a. fået støtte til:

- "Danske studerende med til moderniseringen af Sydney Operaen" – dansk-australsk tværfaglig udvekslingsaftale, MADE
- "Legater til styrkelse af nystartede arkitektvirksomheders forretningspotentiale" – forløb med workshops og mentorer for unge arkitektvirksomheder
- "Dansk skyskraber i New York" - TV-dokumentar der følger tilblivelsen af Bjarke Ingels' West 57 byggeri i New York
- "Copenhagen Architecture Festival" – afholdelse af festivalen
- "Byhusets historie" – fortælling om byhusets og bymiljøets udvikling fra de ældste tider til i dag
- "Ny pavillon i Kongens Have" – pavillonkonkurrence
- "City of Gods" – bog med fotos fra verdens største midlertidige bydannelses, Kumbha Mela
- "Hvis bygninger kunne tale" – Kulturkatedraler, dokumentarfilmserie, hvor 6 internationale kendte instruktører giver hver deres bud på en "bygningens sjæl"
- "Dansk pavillon på arkitektbiennale i Venedig" - udstillingen "Empowerment of Aesthetics" i den danske pavillon med tilhørende udstillingspublikation
- "Film om Børge Mogensen" - film om Børge Mogensen og hans betydning for møbelarkitekturen og det danske samfund

På www.dreyersfond.dk findes en liste over samtlige uddelinger bevilget i 2014

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fundamentet for Dreyers Fonds uddelinger er forretningsaktiviteterne, som er centreret om en betydelig ejendomsportefølje. Lejeindtægter var på 103.390 t.kr. og resultatet efter skat var på 15.216 t.kr. efter værdiregulering af ejendomme. Det er en tilfredsstillende udvikling sammenholdt med budgettet for 2015 og det realiserede resultat for 2014.

I 2014 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 undergået en gennemgribende reovering og forskønnelse.

Ejendommen tjener som domicil og kursusejendom for brancheorganisationen Danske Advokater.

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

I 2014 er der påbegyndt konvertering af dele af den indkøbte ejendom beliggende Fælledvej 19 fra erhverv til bolig, hvilket forestås af arkitektfirmaet Holscher Arkitekter som totalrådgiver.

Herudover er der gennemført gennemgribende reovering med henblik på indretning af tegnestue til Gehl Architects i ejendommen beliggende på Vesterbrogade 24-26.

Endelig er der planlagt investeret betydeligt i ejendommen Sundby Industrigaard, som med arkitektfirmaet Vandkunstens mellemkomst vil blive energioptimeret og indrettet til Københavns Kommune som lejer.

Hoved- og nøgletaloversigt

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Lejeindtægter	103.390	102.610	99.644	98.872	91.474
Resultat før finansielle poster (EBIT)	18.871	26.786	35.327	51.712	42.008
Finansielle poster	-3.209	-2.611	-5.113	-9.988	-8.004
Resultat før værdireguleringer	15.662	24.175	30.214	41.724	34.004
Regulering til dagsværdi	-7.019	150.692	543	-2.617	-572
Årets resultat	15.216	150.917	29.281	36.781	30.634
Investeringsejendomme	1.388.013	1.368.303	1.176.297	1.118.681	1.036.136
Aktiver i alt	1.478.946	1.435.277	1.259.611	1.188.453	1.099.674
Egenkapital	791.875	789.592	626.208	612.927	585.298
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	22.257	20.843	36.900	33.939	29.987
Investeringsaktivitet	-29.319	-45.352	-57.987	-65.545	-3.040
Finansieringsaktivitet	40.696	21.217	47.954	42.618	-9.585
Soliditetsgrad	53,54%	55,01%	49,71%	51,57%	53,22%
Gennemsnitligt afkastkrav for investeringsejendomme	5,90%	6,10%	6,00%	6,00%	6,00%
Overført til uddelinger	24.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Beslutede uddelinger	16.164	17.285	20.907	16.782	15.706
	257	239	257	336	243

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 2015 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 2014 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. 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 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 2014

<u>Note</u>	Koncernen		Fonden	
	2014	2013	2014	2013
	103.390	102.610	49.644	47.566
1 Lejeindtægter	-78.317	-71.262	-21.714	-15.798
2 Driftsomkostninger	-6.202	-4.562	-6.428	-4.778
2 Øvrige eksterne omkostninger	18.871	26.786	21.502	26.990
Resultat før finansielle poster m.m.	18.871	26.786	21.502	26.990
3 Finansieringsindtægter	2.324	3.776	3.212	4.538
4 Finansieringsudgifter	-5.533	-6.387	-2.568	-2.572
8 Kapitalandel i dattervirksomheder	0	0	-12.014	15.623
	-3.209	-2.611	-11.370	17.589
Resultat før værdireguleringer	15.662	24.175	10.132	44.579
5 Regulering til dagsværdi, netto	-7.019	150.692	5.084	119.520
Resultat før skat	8.643	174.867	15.216	164.099
6 Skat af årets resultat	6.573	-23.950	0	-13.182
ÅRETS RESULTAT	15.216	150.917	15.216	150.917
Årets resultat disponeres således:				
Overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			-6.953	53.523
Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål			12.000	8.000
Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål			12.000	8.000
Overføres til næste år			-1.831	81.394
			15.216	150.917

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

	Koncernen		Fonden	
	2014	2013	2014	2013
<u>Note</u>				
7 <i>Materielle anlægsaktiver</i>				
Investeringsejendomme	1.388.013	1.368.303	514.152	514.152
Inventar og kunst	2.740	823	2.740	823
	<u>1.390.753</u>	<u>1.369.126</u>	<u>516.892</u>	<u>514.975</u>
8 <i>Finansielle anlægsaktiver</i>				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	465.263	478.213
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>465.263</u>	<u>478.213</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.390.753</u>	<u>1.369.126</u>	<u>982.155</u>	<u>993.188</u>
<i>Tilgodehavender</i>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.530	2.657	43.676	33.631
Andre tilgodehavender	13.365	8.258	4.308	3.056
	<u>15.895</u>	<u>10.915</u>	<u>47.984</u>	<u>36.687</u>
<i>Likvider</i>				
Værdipapirer	36.491	33.938	36.491	33.938
Likvide beholdninger	35.807	21.298	12.177	7.006
	<u>72.298</u>	<u>55.236</u>	<u>48.668</u>	<u>40.944</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>88.193</u>	<u>66.151</u>	<u>96.652</u>	<u>77.631</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.478.946</u>	<u>1.435.277</u>	<u>1.078.807</u>	<u>1.070.819</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

PASSIVER

Note	Koncernen		Fonden		
	2014	2013	2014	2013	
<i>Egenkapital</i>					
9	Grundkapital	12.900	12.900	12.900	12.900
10	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	269.434	282.387
11	Særlig fond, jf. Selskabslovens § 188	100	100	0	0
12	Overført resultat	739.150	747.934	469.816	465.647
13	Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål	16.618	11.553	16.618	11.553
14	Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål	23.107	17.105	23.107	17.105
	Egenkapital i alt	791.875	789.592	791.875	789.592
<i>Hensættelser</i>					
6	Udskudt skat	159.230	160.049	88.520	88.300
	Hensættelser i alt	159.230	160.049	88.520	88.300
15	<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>				
	Prioritetsgæld	421.641	386.957	138.313	142.335
	Deposita mv.	40.331	46.910	20.217	17.726
		461.972	433.867	158.530	160.061
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>				
	Prioritetsgæld	4.504	3.626	3.916	2.506
	Bankgæld	8.655	3.270	5.761	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.525	3.828	2.748	667
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
16	Vedligeholdelseskonti	1.407	2.166	931	905
	Anden gæld	22.439	14.349	8.187	4.258
	Skyldige legater	18.339	24.530	18.339	24.530
		65.869	51.769	39.882	32.866
	Gældsforpligtelser i alt	527.841	485.636	198.412	192.927
	PASSIVER I ALT	1.478.946	1.435.277	1.078.807	1.070.819
17	Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser				

KONCERNENS PENGESTRØMSOPGØRELSE 2014

	2014	2013
Resultat før værdireguleringer	15.662	24.175
Heraf ikke-kontante poster	-1.079	-1.476
Ændring i tilgodehavender	-4.980	1.334
Ændring i deposita mv.	-6.579	1.646
Ændring i kreditorer og anden gæld	14.028	-3.097
Skatter, netto	5.205	-1.739
Pengestrømme fra driftsaktivitet	22.257	20.843
Besluttede og udbetalte legater, netto	-19.124	-13.478
Pengestrømme fra uddelingsaktivitet	-19.124	-13.478
Tilgang Inventar og kunst	-2.396	0
Tilgang bygninger, netto	-26.478	-44.981
Regulering ved køb af andele	0	20
Køb, salg og udtrækning af værdipapirer, netto	-446	-391
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-29.319	-45.352
Optagelse og afdrag, prioritetsgæld, netto	35.311	21.580
Optagelse og afdrag, banklån, netto	5.385	-363
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	40.696	21.217
Ændring i likvider	14.509	-16.771
Likvider primo	21.298	38.069
Likvider ultimo	35.807	21.298

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncernen		Fonden	
	2014	2013	2014	2013
1 Driftsomkostninger				
I posten driftsomkostninger indgår:				
<i>Ejendommenes vedligeholdelsesomkostninger</i>				
Ordinære vedligeholdelsesomkostninger	6.813	7.753	4.291	3.665
Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger	46.854	36.982	8.869	3.750
	53.667	44.735	13.160	7.415
2 Andre eksterne omkostninger				
I posten andre eksterne omkostninger indgår:				
<i>Personaleudgifter</i>				
Gager og lønninger	4.639	3.239	3.906	2.846
Andre udgifter til social sikring	14	14	14	14
	4.653	3.253	3.920	2.860
Gennemsnitligt antal medarbejdere	2	2	2	2
Vederlag til direktion			1.550	1.205
Vederlag til bestyrelse			1.105	1.168
			2.655	2.373
3 Finansieringsindtægter				
Af fondens renteindtægter vedrører 699 t.kr. (2013: 1.282 t.kr.) renter fra tilknyttede virksomheder.				
4 Finansieringsudgifter				
Af koncernens renteudgifter vedrører 4.708 t.kr. (2013: 6.387 t.kr.) renteudgifter på ejendomme.				
5 Regulering til dagsværdi, netto				
Værdiregulering af ejendomme	-6.768	146.834	0	81.381
Værdireguleringer i dattervirksomheder	0	0	5.064	37.903
Værdiregulering af prioritetsgæld	-251	3.858	20	236
	-7.019	150.692	5.084	119.520

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Koncernen		Fonden	
	Aktuel skat	Udskudt skat	Aktuel skat	Udskudt skat
<u>Note</u>				
6 Skat af årets resultat				
Saldo primo	1.739	160.049	0	88.300
Regulering til primo	0	549	0	220
Modtaget selskabsskat, netto	0	0	0	0
	<u>1.739</u>	<u>160.598</u>	<u>0</u>	<u>88.520</u>
Afsat vedrørende regnskabsåret	-5.205	-1.368	0	0
Regulering til primo	0		0	
	<u>-3.465</u>	<u>159.230</u>	<u>0</u>	<u>88.520</u>
Saldo ultimo				

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	Koncernen		Fonden	
	Inventar og kunst	Investerings-ejendomme	Inventar og kunst	Investerings-ejendomme
7 Materielle anlægsaktiver				
Anskaffelsessum primo	1.774	641.926	1.627	156.076
Regulering vedrørende køb af andele	0	0	0	0
Årets tilgang	2.396	26.478	2.396	0
Årets afgang	-44	0	-44	0
Anskaffelsessum ultimo	4.126	668.404	3.979	156.076
Afskrivninger primo	951	0	804	0
Årets afskrivninger	479	0	479	0
Afskrivninger vedr. afgang	-44	0	-44	0
Afskrivninger ultimo	1.386	0	1.239	0
Værdireguleringer primo	0	726.377	0	358.076
Årets værdireguleringer	0	-6.768	0	0
Værdireguleringer ultimo	0	719.609	0	358.076
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.740	1.388.013	2.740	514.152
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012		1.034.304		495.269

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,9%
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 forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 135 mio.kr. før skat og 105 mio.kr. efter skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 751 mio.kr. til 646 mio.kr.

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 135 mio.kr. før skat og 105 mio.kr. efter skat. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 751 mio.kr. til 856 mio.kr.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>					<u>Tilknyttede virksomheder</u>
8	Finansielle anlægsaktiver (moderfonden)				
	Anskaffelsessum primo				189.267
	Årets tilgang				0
	Afgang til anskaffelsessum				0
	Overført til tilknyttede virksomheder				<u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo				<u>189.267</u>
	Reguleringer primo				288.946
	Resultat før værdiregulering				-17.844
	Værdireguleringer				5.064
	Skat af årets resultat				5.830
	Udbetalt udbytte				<u>-6.000</u>
	Reguleringer ultimo				<u>275.996</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo				<u>465.263</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	523.586
		<u>Koncernen</u>		<u>Fonden</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</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	
	2014	2013	2014	2013
10 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Saldo primo			282.387	234.864
Udbetalte udbytter fra dattervirksomheder			-6.000	-6.000
Overført, jf. overskudsdisponering			-6.953	53.523
Saldo ultimo			269.434	282.387
11 Særlig fond, jf. Selskabslovens § 188				
Saldo primo	100	100	0	0
Saldo ultimo	100	100	0	0
12 Overført resultat				
Saldo primo	747.934	613.208	465.647	378.444
Udbetalte udbytter fra dattervirksomheder	0	0	6.000	6.000
Regulering ved køb af andele	0	-191		-191
Overført, jf. overskudsdisponering	-8.784	134.917	-1.831	81.394
Saldo ultimo	739.150	747.934	469.816	465.647

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncernen		Fonden	
	2014	2013	2014	2013
13 Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål				
Saldo primo	11.553	10.321	11.553	10.321
Bevilgede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	-6.935	-6.768	-6.935	-6.768
Henlagt i henhold til resultatfordeling	12.000	8.000	12.000	8.000
Saldo ultimo	16.618	11.553	16.618	11.553
14 Dispositionsfond II, Advokatrelaterede formål				
Saldo primo	17.105	16.595	17.105	16.595
Bevilgede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	-5.998	-7.490	-5.998	-7.490
Henlagt i henhold til resultatfordeling	12.000	8.000	12.000	8.000
Saldo ultimo	23.107	17.105	23.107	17.105
15 Langfristede gældsforpligtelser				
Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder efter mere end 5 år	353.098	291.611	116.246	119.277
16 Vedligeholdelseskonti				
Saldo primo	2.166	1.602	905	887
Regulering	-631	0	54	80
Hensat i året	541	953	237	244
Anvendt i året	-669	-389	-265	-306
Saldo ultimo	1.407	2.166	931	905
Heraf indestående hos Grundejernes Investeringsfond iht. Boligreguleringslovens § 18 b	1.407	1.407	0	0

Indestående er opført som likvide midler i balancen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</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>426.146</u>	<u>390.582</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>17.611</u>	<u>17.578</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>69.920</u>	<u>66.385</u>
<i>Saldi hos Grundejernes Investeringsforening</i> Negative saldi iht. Boligreguleringslovens § 18 og 18 b	<u>-11.250</u>	<u>-8.723</u>
Beløbene indgår ikke i balancen		

