

DREYERSFOND

Margot og Thorvald Dreyers Fond

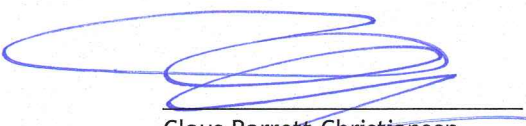
Løvenborg, Vesterbrogade 34, 3., 1620 København

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 80 72 57 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 7. juni 2023



Claus Barrett Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Fonsoplysninger
- 6 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 8 Ledelsesberetning

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 15 Anvendt regnskabspraksis
- 24 Resultatopgørelse
- 25 Balance
- 28 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 29 Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden
- 30 Pengestrømsopgørelse
- 31 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Margot og Thorvald Dreyers Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2023

Direktion



Bo Rygaard

Bestyrelse



Claus Barrett Christiansen
Bestyrelsesformand



Bo Rygaard



Signe Malene Lopdrup

Kathrin Susanna Gimmel



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Margot og Thorvald Dreyers Fond

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Margot og Thorvald Dreyers Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 7. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346



Chris Winther Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

Fondsoplysninger

Fonden	Margot og Thorvald Dreyers Fond Løvenborg Vesterbrogade 34, 3. 1620 København Telefon: 33 25 53 11 Hjemmeside: www.dreyersfond.dk CVR-nr.: 80 72 57 28 Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 45. regnskabsår
Bestyrelse	Claus Barrett Christiansen, Bestyrelsesformand Bo Rygaard Signe Malene Lopdrup Kathrin Susanna Gimmel
Direktion	Bo Rygaard
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Dattervirksomheder	Ejendomsaktieselskabet Vest, København Kavi Invest A/S, København Vesterbrogade 62-64 Invest A/S, København I/S Valby Industricenter II, København I/S Boyesgade 8-14 m.fl, København

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	133.189	117.662	121.278	121.821	119.210
Bruttoresultat	85.833	129.272	601.788	106.489	217.332
Resultat af primær drift	78.958	122.779	596.022	101.717	212.742
Finansielle poster, netto	-27.867	17.790	6.009	6.359	-14.590
Årets resultat	49.668	121.971	492.024	91.356	157.692
Regulering til dagsværdi	82.021	82.021	537.319	7.500	148.888
Årets resultat efter minoritetsinteresser	114.174	114.174	460.891	88.003	129.399
Balance:					
Balancesum	2.974.960	2.775.157	2.726.772	2.145.108	2.075.072
Investeringsejendomme	2.395.284	2.395.284	2.426.376	1.879.746	1.913.078
Egenkapital efter minoritetsinteresser	1.820.582	1.832.647	1.736.078	1.273.857	1.206.402
Egenkapital før minoritetsinteresser	1.683.742	1.683.742	1.592.115	1.158.174	1.091.218
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	3.858	-85.523	-16.383	-54.190	81.613
Investeringsaktivitet	-94.149	113.112	-8.825	87.428	-140
Finansieringsaktivitet	75.635	-46.250	-8.349	15.771	-101.757
Pengestrømme i alt	-14.656	-18.661	-33.557	49.009	-20.284
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	3	3	3	2	2
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	64,4	109,9	496,2	87,4	182,3
Overskudsgrad (EBIT-margin)	59,3	104,3	491,5	83,5	178,5
Likviditetsgrad	36,4	628,9	381,2	435,7	314,0
Soliditetsgrad	56,1	60,7	58,4	54,0	52,6
Egenkapitalforrentning	2,3	7,0	33,5	7,8	12,5
Gennemsnitlig afkastkrav for investeringsejendomme	4,4	3,8	3,7	4,7	4,8
Overført til uddelinger	50.000,0	50.000,0	50.000,0	30.000,0	22.000,0
Besluttede uddelinger	53.560,0	23.151,0	27.532,0	22.221,0	24.496,0
Antal besluttede uddelinger	296,0	299,0	247,0	257,0	299,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Hovedtal og nøgletal for koncernen

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{* \text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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 2022 uddelt 53,5 mio. kr. til fundatsens formål og af årets overskud er der overført 50,0 mio. kr. til senere uddeling.

Derudover har fonden 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 85 legater.

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

Blandt uddelingerne i 2022 har vi omtalt følgende projekter nærmere på hjemmesiden:

Ledelsesberetning

Advokatformålet har bl.a. fået støtte til:

- Rapport af Justitia: 'Det Vilde Vesten? En analyse af ulovlige kommentarer på Facebook'
- Gå-hjem-møde om straf mod tiggeri og hjemløshed afholdt af Stenbroens Jurister
- Statusrapport over retssikkerheden i Danmark af Justitia
- Lancering af DesignNævnet
- Vis Moot processpillet 2022
- Justitia Sommerakademi
- Bog: Retten til det gode design
- Undervisning om samtykke af Levende Menneskerettigheder
- Digitalisering af servitutter
- Projekt 'Frihedens Fremtid' startet af Justitia
- EYBA-sommerkonference i Strasbourg
- Konferencen 'Barnets Retssikkerhed' afholdt af foreningen Barnets Stemme
- Justitia Efterårsakademi
- Udgående Retshjælp af Retshjælp Fyn
- Ny vejledning til advokater og en guide til borgere om advokatundersøgelser udgivet af Advokatrådet
- Analyse fra Justitia: 'Akademisk frihed under pres - En komparativ analyse af forsknings- og ytringsfrihed i de nordiske lande'
- Åbning af Stenbroens Jurister afdeling i Aarhus
- Nordiske Processpil om menneskerettigheder 2022 - Club Lannungs deltagelse og værtskab
- Copenhagen Arbitration Day afholdt af Voldgiftsinstituttet og ICC Danmark
- Nordisk Juristmøde 2022
- Seminar om Dansk-Svensk meditation
- Udgivelse fra Djøf Advokat: 'Retssagsprøven - En guide til gennemførelsen af den praktiske prøve i retssagsbehandling'
- Den Nordiske Procedurekonkurrence 2022 - Club Munch Andersens deltagelse
- Vis Moot processpillet 2023

Ledelsesberetning

Arkitektformålet har bl.a. fået støtte til:

- 'Dreyers Legat til nystartede arkitektvirksomheder' 2022
- Tre Arrangementer i initiativet FORUM for kunst, arkitektur, landskab og byudvikling
- Projekt START til nystartede tegnestuer
- #MATERIALER - projekt om materialer og samarbejdet mellem arkitekter og kunstnere
- CHART's arkitektkonkurrence under temaet 'Bio Architecture'
- UIA 2023
- Skriveworkshop for arkitekter
- International conference 'Re-Scaling the Rural' afholdt af Rural Agency
- Guidebogen 'by Women. En guidebog til hverdagsarkitektur i København og omegn'
- Fingerplanen 2.0
- Kulturmødet Mors 2022
- Golden Days 2022
- CAFx 2022 med temaet 'Stedsans'
- Åbningsfilm til CAFx i København og Rotterdam - 'Best in the World'
- Fremtidens ungekulturhus - tegnestuen Rumgehør
- Photobook Week Aarhus 2022
- Projekt 'Stampet Lerjords Arkitektoniske Potentiale'
- Bog: 'Moderne i 100 år'
- Works+Words 2022
- FORUM for Arkitektur - temaarrangement 'Når mennesket ikke er i centrum'
- Udstilling på Dansk Arkitektur Center om 100 års dansk velfærdsarkitektur

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag. Redegørelsen indgår ikke i ledelsesberetningen, men er i stedet offentliggjort på fondens hjemmeside:

<https://dreyersfond.dk/wp-content/uploads/2022/05/Redegoerelse-for-god-fondsledelse-2022.pdf>.

Fonden følger alle bestemmelser for god fondsledelse. I overensstemmelse med anbefaling 2.3.4 og 2.4.1 kan der oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Ledelsesberetning

Advokat Claus Barrett Christiansen

Stilling: Advokat, partner

Født: 1971

Indtrådt i bestyrelsen: 2014 - formand fra 2020

Nuværende beskæftigelse: Advokatfirma Bech-Bruun

Tillidserhverv:

International Trademark Association (INTA)

Medlem, British Literary and Copyright Association (BLACA)

Medlem, Licensing Executives Society Scandinavia (LES Scandinavia)

Medlem, Dansk Selskab for Ophavsret

Medlem, Dansk Forening for Industriel Retsbeskyttelse

Medlem, Association of European Trade Mark Owners (MARQUES)

Medlem, Danske Advokaters IPR-Udvalg

Medlems af bestyrelsen for Foreningen Designnævnet

Medlem af bestyrelsen for United Law A/S

Bestyrelsesformand, AetA Foundation

Anses for uafhængig: Ja

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder: 502.500 kr.

Arkitekt Kathrin Susanna Gimmel

Stilling: Arkitekt og partner hos JAJA Architects

Født: 1982

Indtrådt i bestyrelsen: 2023

Nuværende beskæftigelse: JAJA Architects

Tillidshverv:

Medlem af arkitektforeningens konkurrenceudvalg,

Medlem af Gestaltungsbeirat Stadt Linz, Østrig.

Anses for uafhængig: Ja

Årligt vederlagt inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder: 0 kr. (indtrådt 2023)

Ledelsesberetning

Direktør Signe Lopdrup

Stilling: Direktør

Født: 1967

Indtrådt i bestyrelsen: 2021, næstformand fra 2022

Nuværende beskæftigelse: Direktør for Roskilde Festival-gruppen

Tillidshverv, bl.a.:

Formand, Museumsrådet Statens Museum for Kunst

Bestyrelsesmedlem, Museet for Samtidskunst

Bestyrelsesmedlem, Fonden Golden Days

Bestyrelsesmedlem, Corolab

Bestyrelsesmedlem, INVI

Anses for uafhængig: Ja

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder 450.000 kr.

Arkitekt Mathilde Petri

Stilling: Arkitekt MAA, lektor grad.dipl. AA

Født: 1958

Indtrådt i bestyrelsen: 2011 - næstformand fra 2020

Fratrådt bestyrelsen: 1, december 2022

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder 502.500 kr.

Direktør Bo Rygaard

Stilling: Direktør

Født: 1965

Indtrådt i bestyrelsen: 2005

Nuværende beskæftigelse: Direktør samt medlem af bestyrelser i danske og internationale virksomheder samt Red Barnets Advisory Board

Anses for uafhængig: Nej

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder: 3.351.864 kr.

Fondens uddelingspolitik

Det gennemgående vurderingskriterie for uddeling af fondens midler til både advokat- og arkitektstanden vil være, at de pågældende støtteobjekter lever op til følgende krav:

A. Innovation og udvikling

B. Høj kvalitet og etik

Dreyers Fond vil aktivt inspirere de to brancher (arkitekter og advokater) til at igangsætte relevante projekter fortrinsvis enkeltvis, men også gerne på tværs af brancherne.

Fonden har i 2021 uddelt 9,4 mio. kr. til arkitektformål og 13,8 mio. kr. til advokatformål.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets huslejeindtægter udgør i moderfonden udgør 12.867 t.kr. mod 13.086 t.kr. sidste år og i koncernen 133.189 t.kr. mod 117.662 t.kr. sidste år. Huslejen er faldet i moderfonden som følge af reduktion af fondens ejendomsportefølje. I koncernen er ejendomsporteføljen steget, med erhvervelser foretaget i Ejendomsaktieselskabet Vest og Kavi Invest A/S.

Det ordinære resultat efter skat i koncernen udgør 49.668 t.kr. mod 121.971 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at der i forbindelse med regnskabsafslutningen er foretaget en vurdering af fonden og dets datterselskabers ejendomsportefølje, hvilket har medført en positiv værdiregulering for koncernen på 21.107 t.kr. før udskudt skat for 2021 var den tilsvarende regulering 82.021 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da Dreyers Fonds uddelinger er baseret på ejendomsdrift, er en attraktiv portefølje et kontinuerligt fokus, og i dén optik var 2022 et godt år. Fonden erhvervede sig yderligere tre ejendomme på Vesterbro. Først blev Vesterbrogade 75 og 94 opkøbt og siden Vesterbrogade 62-64.

Ejendommene står foran renoveringer, og for nogle af dem er der også lagt særlige fremtidsplaner, da Dreyers Fond i langt højere grad ønsker at aktivere ejendommene til formål, der understøtter fondens uddelingsstrategi. Dette er allerede sket med Dreyersalen i Valencia (Vesterbrogade 32), som fonden udlåner til arrangementer inden for jura og arkitektur.

Udgangspunktet er altid jura og arkitektur, og Dreyers Fond støtter bredt inden for begge brancher. Eksempler er Stenbroens Jurister, Justitia Akademi og Levende Menneskerettigheder samt en børnerettighedsjurist til Red Barnet, der også samarbejder med Kraka om at definere og analysere et holistisk fattigdomsmål.

På arkitektsiden begyndte arbejdet med UIA - Verdenskongressen for arkitekter for alvor i 2022 støttet af Dreyers Fond, der også allokerer en del midler til vækstlaget via Dreyers Legatforløb og Projekt START, der kobler kommunale bygherrer og unge arkitekter. Omtale af en lang række støttede og eksemplariske projekter er samlet på dreyersfond.dk/projekter.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Fondens ejendomme er delvist finansieret med en rentebærende gæld. Udsving i renten vil således påvirke værdiansættelsen af ejendommene.

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.

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

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

For 2023 forventes et forbedret resultat før værdireguleringer og større istandsættelsesarbejder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder i 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Margot og Thorvald Dreyers Fond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Margot og Thorvald Dreyers Fond samt tilknyttede virksomheder, hvori Margot og Thorvald Dreyers Fond direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholds-mæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Fonden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

I fondens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og fondens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og fondens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Leasingkontrakter

Fonden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt fondens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitainteresser til den forholdsमæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitainteresser men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitainteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitainteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitainteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Anvendt regnskabspraksis

Fondsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

Pengestrømme 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.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Fonden	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Lejeindtægter	133.189	117.662	12.867	13.086
Andre eksterne omkostninger	-4.501	-2.013	-5.011	-2.031
Driftsomkostninger	-63.962	-68.398	-9.061	-4.605
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	21.107	82.021	-1.059	8.795
3 Personaleomkostninger	-6.747	-6.344	-5.847	-5.444
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-128	-149	-105	-105
Driftsresultat	78.958	122.779	-8.216	9.696
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	44.179	84.983
4 Andre finansielle indtægter	43.832	20.488	23.084	15.725
5 Øvrige finansielle omkostninger	-71.699	-2.698	-31.532	-665
Resultat før skat	51.091	140.569	27.515	109.739
6 Skat af årets resultat	-1.423	-18.598	11.748	4.435
7 Årets resultat	49.668	121.971	39.263	114.174
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Margot og Thorvald Dreyers Fond	39.263	114.174		
Minoritetsinteresser	10.405	7.797		
	49.668	121.971		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Fonden	
Note		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Anlægsaktiver					
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.185	1.108	1.185	1.085
9	Investeringsejendomme	2.927.297	2.395.284	188.100	189.363
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.928.482	2.396.392	189.285	190.448
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.162.719	1.131.849
11	Kapitalinteresser	0	0	35.943	36.741
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	1.198.662	1.168.590
	Anlægsaktiver i alt	2.928.482	2.396.392	1.387.947	1.359.038
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	411.098	219.385
	Tilgodehavende selskabsskat	11.275	5.554	2.712	1.726
	Andre tilgodehavender	5.625	2.955	2.806	898
	Tilgodehavender i alt	16.900	8.509	416.616	222.009
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.554	327.576	1.521	241.333
	Værdipapirer i alt	1.554	327.576	1.521	241.333
	Likvide beholdninger	28.024	42.680	6.973	15.820
	Omsætningsaktiver i alt	46.478	378.765	425.110	479.162
	Aktiver i alt	2.974.960	2.775.157	1.813.057	1.838.200

Balance 31. december

Passiver				
<u>Note</u>	Koncern		Fonden	
	<u>2022 t.kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Egenkapital				
Grundkapital	12.900	12.900	12.900	12.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	916.593	887.890
Særlig fond, jf. selskabslovens § 198	100	100	0	0
Dispositionsfond I, Advokatrelaterede formål	45.936	50.990	45.936	50.990
Dispositionsfond II, Arkitektrelaterede formål	48.265	46.771	48.265	46.771
Overført resultat	<u>1.562.247</u>	<u>1.572.981</u>	<u>645.754</u>	<u>685.191</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	1.669.448	1.683.742	1.669.448	1.683.742
Minoritetsinteresser	<u>151.134</u>	<u>148.905</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>1.820.582</u>	<u>1.832.647</u>	<u>1.669.448</u>	<u>1.683.742</u>
Hensatte forpligtelser				
12 Hensættelser til udskudt skat	<u>387.592</u>	<u>337.079</u>	<u>48.136</u>	<u>59.884</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>387.592</u>	<u>337.079</u>	<u>48.136</u>	<u>59.884</u>
Gældsforpligtelser				
13 Gæld til realkreditinstitutter	582.550	497.170	52.371	52.316
Deposita	<u>56.680</u>	<u>48.034</u>	<u>4.109</u>	<u>4.085</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>639.230</u>	<u>545.204</u>	<u>56.480</u>	<u>56.401</u>

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Fonden	
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.414	5.986	0	91
	Gæld til pengeinstitutter	66.266	0	0	0
	Skyldige legater	32.274	31.494	32.274	31.494
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.250	3.567	116	1.130
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.030	3.951
	Anden gæld	19.757	17.693	1.767	745
14	Vedligeholdelseskonti	1.595	1.487	806	762
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.556	60.227	38.993	38.173
	Gældsforpligtelser i alt	766.786	605.431	95.473	94.574
	Passiver i alt	2.974.960	2.775.157	1.813.057	1.838.200

1 Oplysninger om dagsværdi

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Særlig Fond, SEL § 198 t.kr.	Dispositions- fond I, Arkitekt- relaterede formål t.kr.	Dispositions- fond II, Advokat- relaterede formål t.kr.	Overført resultat t.kr.	Minoritets- interesser t.kr.
Egenkapital 1.							
januar 2021	12.900	0	100	34.972	35.336	1.508.807	143.963
Resultatandel	0	0	0	25.000	25.000	64.174	7.797
Udloddet							
udbytte	0	0	0	0	0	0	-2.855
Bevilligede							
legater i årets							
løb inkl.							
tilbageførte							
beløb	0	0	0	-8.982	-13.565	0	0
Egenkapital 1.							
januar 2022	12.900	0	100	50.990	46.771	1.572.981	148.905
Resultatandel	0	0	0	25.000	25.000	-10.737	10.405
Udloddet							
udbytte	0	0	0	0	0	0	-8.176
Bevilligede							
legater i årets							
løb inkl.							
tilbageførte							
beløb	0	0	0	-30.054	-23.506	3	0
	12.900	0	100	45.936	48.265	1.562.247	151.134

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode t.kr.	Dispositions- fond I, Arkitekt- relaterede formål t.kr.	Dispositions- fond II, Advokat- relaterede formål t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	12.900	818.897	34.972	35.336	690.010	1.592.115
Resultatandel	0	68.993	25.000	25.000	-4.819	114.174
Bevilligede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	0	0	-8.982	-13.565	0	-22.547
Egenkapital 1. januar 2022	12.900	887.890	50.990	46.771	685.191	1.683.742
Regulering til reserve primo	0	-6.646	0	0	6.649	3
Resultatandel	0	35.349	25.000	25.000	-46.086	39.263
Bevilligede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	0	0	-30.054	-23.506	0	-53.560
	<u>12.900</u>	<u>916.593</u>	<u>45.936</u>	<u>48.265</u>	<u>645.754</u>	<u>1.669.448</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat	49.668	121.971
17 Reguleringer	8.312	-79.050
18 Ændring i driftskapital	7.831	-108.058
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	65.811	-65.137
Renteindbetalinger og lignende	43.832	20.488
Renteudbetalinger og lignende	-40.816	-2.698
Pengestrøm fra ordinær drift	68.827	-47.347
Betalt selskabsskat	-12.189	-15.851
Besluttede og betalte legater	-52.780	-22.325
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.858	-85.523
Køb af materielle anlægsaktiver	-223.816	-133.159
Salg af materielle anlægsaktiver	0	246.271
Køb af virksomhed	-165.472	0
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	295.139	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-94.149	113.112
Optagelse/afdrag af langfristet gæld	83.808	-43.395
Udbetalt udbytte	-8.173	-2.855
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	75.635	-46.250
Ændring i likvider	-14.656	-18.661
Likvider primo	42.680	61.341
Likvider ultimo	28.024	42.680
Likvider		
Likvide beholdninger	28.024	42.680
Likvider ultimo	28.024	42.680

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi Koncern

	Andre børsnoterede værdipapirer Koncern t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer Fonden t.kr.
Dagsværdi ultimo	0	327.576
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	14.034

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme	21.107	82.021	-1.059	8.795
	<u>21.107</u>	<u>82.021</u>	<u>-1.059</u>	<u>8.795</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	6.717	6.317	5.817	5.417
Andre omkostninger til social sikring	30	27	30	27
	<u>6.747</u>	<u>6.344</u>	<u>5.847</u>	<u>5.444</u>
Direktion og bestyrelse	<u>4.907</u>	<u>4.694</u>	<u>4.007</u>	<u>3.794</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

4. Andre finansielle indtægter

Af fondens renteindtægter vedrører 9.880 t.kr. (2021: 396 t.kr.) renter fra tilknyttede virksomheder.

5. Øvrige finansielle omkostninger

Af koncernens renteudgifter vedrører 5.830 t.kr. (2021: 3.195 t.kr.) renteudgifter på ejendomme.

Noter

	Koncern		Fonden	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
6. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	6.469	4.325	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-5.045	14.241	-11.748	-4.435
Regulering af tidligere års skat	-1	32	0	0
	<u>1.423</u>	<u>18.598</u>	<u>-11.748</u>	<u>-4.435</u>

7. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	35.349	68.993
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	25.000	25.000
Overføres til øvrige reserver	25.000	25.000
Disponeret fra overført resultat	-46.086	-4.819
Disponeret i alt	<u>39.263</u>	<u>114.174</u>

	Koncern		Fonden	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	4.967	4.967	4.599	4.599
Tilgang i årets løb	205	0	205	0
Kostpris ultimo	<u>5.172</u>	<u>4.967</u>	<u>4.804</u>	<u>4.599</u>
Afskrivninger primo	-3.859	-3.710	-3.514	-3.409
Årets afskrivninger	-128	-149	-105	-105
Afskrivninger ultimo	<u>-3.987</u>	<u>-3.859</u>	<u>-3.619</u>	<u>-3.514</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.185</u>	<u>1.108</u>	<u>1.185</u>	<u>1.085</u>

Noter

9. Investerings ejendomme

Kostpris primo	983.261	919.832	76.891	130.275
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	287.296	0	0	0
Tilgang i årets løb	223.611	133.159	0	28
Afgang i årets løb	0	-69.730	0	-53.412
Kostpris ultimo	1.494.168	983.261	76.891	76.891
Regulering til dagsværdi primo	1.412.023	1.506.544	112.472	282.365
Årets regulering til dagsværdi	21.106	82.021	-1.263	8.795
Tilbageførsel ved afgang	0	-176.542	0	-178.688
Regulering til dagsværdi ultimo	1.433.129	1.412.023	111.209	112.472
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.927.297	2.395.284	188.100	189.363

Fonden og koncernens ejendomme er beliggende i det centrale København og Frederiksberg og er hovedsageligt udlejet til kontorer, beboelse og i begrænset omfang butikker. Der er endvidere en enkelt ejendom, der er udlejet som kursusejendom samt rene erhvervs ejendomme, herunder en enkelt logistikejendom.

Fordelingen mellem udlejning til beboelse og erhverv er ca. 55 % udlejning til beboelse og 45 % udlejning til erhverv, heraf logistik ca 1 % af den samlede ejendomsporteføje.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

9. Investerings ejendomme

(fortsat)

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

Beboelse, hvor rene OMK lejemål har den laveste værdier og § 5, stk. 2- renoverede lejemål har de højeste værdier	1,00% - 3,50%
Erhverv, butikker, kontor og kursus	4,00% - 6,25%
Logistik	7,25%

I forhold til sidste år er det et forøget afkastkrav på ca. 0,25% - 0,30% point

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald i den samlede værdi på 441 mio. kr.

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	0	0	162.393	162.393
Kostpris ultimo	0	0	162.393	162.393
Opskrivninger primo	0	0	969.456	896.232
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	41.578	81.474
Udbytte	0	0	-10.708	-8.250
Opskrivninger ultimo	0	0	1.000.326	969.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	1.162.719	1.131.849

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsaktieselskabet Vest	København	100,00 %
Kavi Invest A/S	København	78,05 %
Vesterbrogade 62-64 Invest A/S	København	78,05 %
I/S Valby Industricenter II	København	%
I/S Boyesgade 8-14 m.fl	København	%

Noter

11. Kapitalinteresser

Kostpris primo	0	0	24.471	24.471
Kostpris ultimo	0	0	24.471	24.471
Opskrivninger primo	0	0	12.270	11.756
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	2.602	3.510
Udbytte	0	0	-3.400	-3.400
Øvrige reguleringer	0	0	0	404
Opskrivninger ultimo	0	0	11.472	12.270
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	35.943	36.741

	Koncern		Fonden	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	337.079	322.837	59.884	64.319
Udskudt skat af årets resultat	-5.045	20.612	-11.748	1.935
Regulering udskudt skat primo	55.558	-6.370	0	-6.370
	387.592	337.079	48.136	59.884

Noter

	Koncern		Fonden	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	586.964	503.156	52.371	52.407
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.414	-5.986	0	-91
	<u>582.550</u>	<u>497.170</u>	<u>52.371</u>	<u>52.316</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>551.064</u>	<u>468.711</u>	<u>47.855</u>	<u>49.915</u>
14. Vedligeholdelseskonti				
Saldo primo	1.487	1.341	762	735
Hensat i året	308	268	167	127
Anvendt i året	-200	-122	-123	-100
	<u>1.595</u>	<u>1.487</u>	<u>806</u>	<u>762</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og byfornyelseslån, er der givet sikkerhed i pantebreve med nominel hæftelse på 586.785 t.kr. pr. 31. december 2022 (2021: 503.156)

Til sikkerhed for gæld til bankgæld, er der givet sikkerhed i pantebrev med nominel hæftelse på 66.264 t.kr. pr. 31. december 2022 (2021: 0 kr.)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er givet sikkerhed i pantebreve med nominel hæftelse på 4.000 t.kr pr. 31. december 2022. (2021: 4.000 t.kr.)

Fonden

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og byfornyelseslån er givet sikkerhed i pantebreve med nominel hæftelse på 52.371 t.kr pr. 31. december 2022 (2021: 52.407 t.kr.)

Noter

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Deltagelse i interessentskaber:

Fonden deltager i følgende ejendomsinteressentskaber:

Valby Industricenter II

Boyesgade

Sundby Industrigaard.

Koncernen

Saldi hos Grundejernes Investeringsforening

Negative saldi iht. lejelovens § 119 og 120 udgør 34.721 t.kr. (2021: 33.301 t.kr.)

Beløbene indgår ikke i balancen.

Der eksisterer byfornyelselån med fuld rente- og afdragsstøtte. Lånene er ikke indregnet i balancen. Kursværdien af støttede lån udgør 13.859 t.kr pr. 31. december 2022. (2021: 10.494 t.kr.)

Fonden

Saldi hos Grundejernes Investeringsforening

Negative saldi iht. lejelovens § 119 og 120 udgør udgør 4.216 t.kr. (2021: 4.085 t.kr.)

Som interessent i ejendomsinteressentskaber hæfter Fonden solidarisk for den i interessentskabet optagne gæld. Den ikke indregnede gæld i balancen udgør pr. 31. december 2022 i alt 71.866 t.kr. (2021: 106.548 t.kr.)

Noter

	Koncern	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
17. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	128	149
Dagsværdireguleringer	-21.106	-82.021
Andre finansielle indtægter	-43.832	-20.488
Øvrige finansielle omkostninger	71.699	2.698
Skat af årets resultat	1.423	20.612
	8.312	-79.050
18. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger og værdipapirer	-2.670	-92.732
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	10.501	-15.326
	7.831	-108.058