

DREYERSFOND

Margot og Thorvald Dreyers Fond

Løvenborg, Vesterbrogade 34, 1620 København V

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 80 72 57 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 4. juni 2021.

Claus Barrett Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 14 Anvendt regnskabspraksis
- 22 Resultatopgørelse
- 23 Balance
- 26 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 27 Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden
- 28 Pengestrømsopgørelse
- 29 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juni 2021

Direktion



Bo Rygaard

Bestyrelse



Claus Barrett Christiansen
Bestyrelsesformand



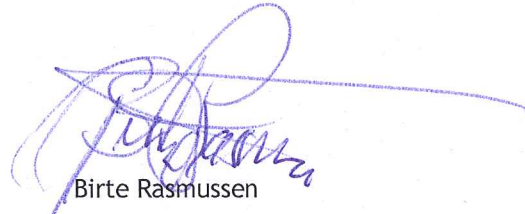
Mathilde Petri



Bo Rygaard



Signe Løpdrup



Birte Rasmussen

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 2020, 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 2020, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 4. juni 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346



Chris Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

Fondsoplysninger

Fonden	Margot og Thorvald Dreyers Fond Løvenborg Vesterbrogade 34 1620 København V Telefon: 33 25 53 11 Hjemmeside: www.dreyersfond.dk CVR-nr.: 80 72 57 28 Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 43. regnskabsår
Bestyrelse	Claus Barrett Christiansen, Bestyrelsesformand Bo Rygaard Birte Rasmussen Mathilde Petri Signe Lopdrup
Direktion	Bo Rygaard
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Dattervirksomheder	Ejendomsaktieselskabet Vest, København Kavi Invest A/S, København Valby Industricenter II, København Boyesgade 8-14 m.fl., København

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	121.278	121.821	119.210	117.621	111.113
Bruttoresultat	601.317	106.489	217.332	68.153	73.499
Resultat af primær drift	596.022	101.717	212.742	63.771	193.191
Finansielle poster, netto	6.009	6.359	-14.590	-4.522	-4.807
Årets resultat	492.024	91.356	157.692	50.601	152.490
Regulering til dagsværdi	537.319	7.500	148.888	0	123.905
Årets resultat efter minoritetsinteresser	460.891	88.003	129.399	44.761	152.490
Balance:					
Balancesum	2.726.772	2.145.108	2.075.072	2.007.983	1.699.341
Investeringsejendomme	2.426.376	1.879.746	1.913.078	1.764.190	1.520.922
Egenkapital efter minoritetsinteresser	1.736.078	1.273.857	1.206.402	985.358	957.879
Egenkapital før minoritetsinteresser	1.592.115	1.158.174	1.091.218	1.166.274	0
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-16.383	-54.190	81.613	58.335	19.046
Investeringsaktivitet	-8.825	87.428	-140	-70.685	84.370
Finansieringsaktivitet	-8.349	15.771	-101.757	-28.719	-30.509
Pengestrømme i alt	-33.557	49.009	-20.284	-41.069	72.907
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	3	2	2	2	2
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	495,8	87,4	182,3	57,9	66,1
Overskudsgrad (EBIT-margin)	491,5	83,5	178,5	54,2	173,9
Likviditetsgrad	381,2	435,7	314,0	-	-
Soliditetsgrad	58,4	54,0	52,6	49,1	56,4
Egenkapitalforrentning	33,5	7,8	12,5	4,6	17,1
Gennemsnitlig afkastkrav for investeringsejendomme	3,7	4,7	4,8	4,5	5,2
Overført til uddelinger	50.000,0	30.000,0	22.000,0	22.000,0	18.000,0
Besluttede uddelinger	27.532,0	22.221,0	24.496,0	19.926,0	23.515,0
Antal besluttede uddelinger	247,0	257,0	299,0	256,0	256,0

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 2020 uddelt 27,5 mio. kr. til fundatsens formål og af årets overskud er der overført 50 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 71 legater.

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

Blandt uddelingerne i 2020 har vi omtalt følgende projekter nærmere på hjemmesiden:

Advokatformålet har bl.a. fået støtte til:

Ledelsesberetning

- Digitalisering af juridisk rådgivning hos Forbrugerrådet Tænk
- Analyser af hjemløshed i Norden - Hvordan kan Danmark lære af Norge og Finland
- Summer ELSA Law Schools 2020
- Projekt om advokatbranchen i samarbejde med Advokatsamfundet og Danske Advokater
- Gældsrådgivning Nordsjælland
- Diverse festskrifter
- Lærebøger i grønlandsk kriminalret og - proces
- Nordic Arbitration Day
- Publikation af Challenges of digitalization and fragmentation in Private International Law
- Deltagelse i det Nordiske Processpil 2020
- Red Barnet: Børns rettigheder skal styrkes
- Legal Monitoring Ukraine
- Conference Low Capital Companies and Creditor Protection
- Retssikkerhedsprojekt på det sociale område
- Udgivelse af "Er alle lige for loven?"
- Bogværket Suum cuique
- Den Sociale Retshjælps Fond
- Advokatvagten på Frederiksberg
- JUSTITIA
- Telefoniske varmestuer, Kirkens Korshær
- JunkFood
- Corona-respons for børn og familier i udsatte positioner
- Hjælp til hjemløse og udsatte under corona
- Konkurrencerådets rapport - påvirkning af meningsdannere
- CPH:JUSTICE 2021 - festival for frihedsrettigheder, retsstat og retssikkerhed
- Projekt Anvendelsesorienteret Viden om Økonomirådgivning
- Familiemediation - Coronakrisehjælp til konfliktramte børnefamilier

Arkitektformålet har bl.a. fået støtte til:

Ledelsesberetning

- MADE 2019
- Rural event på DAC
- Spacegirls udstilling
- Udstilling WORKS+WORDS hos KADK
- Dreyers Arkitektur Galleri
- Open call Charlottenborg Forårsudstilling
- Louisiana Channel, bl.a. videoer med Tatiana Bilbao,
- Dreyers Fonds legat til nystartede arkitektvirksomheder
- Udstillingen CLIMATE - Change for a sustainable future
- Bogen Kapitalen
- Form & Farve: bogværk om Nicolai Abildgaard
- Projektet "Boligliv i højden. Ny viden om boligmiljø og socialt liv i danske højhuse
- CHART Architecture 2019
- Projektet Elements
- World Congress of Architects in Denmark in 2023
- Guidebogen 'Arkitekt - dokumenter din værdiskabelse'
- Bogen 'Elskede huse'
- Kunstinstallation og symposium CHERISH
- Virtual reality-filmen SPRINGET med Dorte Mandrup

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:

<http://dreyersfond.dk/wp-content/uploads/2016/06/god-fondsledelse-31.05.2016.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 Bestseller Legal A/S

Bestyrelsesformand, AetA Foundation

Anses for uafhængig: Ja

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder: 467.500 kr.

Arkitekt Mathilde Petri

Stilling: Arkitekt MAA, lektor grad.dipl. AA

Født: 1958

Indtrådt i bestyrelsen: 2011 - næstformand fra 2020

Nuværende beskæftigelse: Arkitektfirmaet Mathilde Petri

Tillidshverv:

Fagdommer udpeget af Arkitektforeningen.

Anses for uafhængig: Ja

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder: 450.000 kr.

Advokat Birte Rasmussen

Stilling: Advokat, partner

Født: 1959

Indtrådt i bestyrelsen: 2004, formand fra 2014 - 2020

Nuværende beskæftigelse: Advokatfirma Hjulmand & Kaptain

Tillidserhverv:

Medlem af DIFs Appeludvalg.

Ekstern lektor ved Aalborg Universitet.

Medlem af Erhvervsankenævnet

Anses for uafhængig: Nej

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder: 537.500 kr.

Ledelsesberetning

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: 3.215.876 kr.

Direktør Signe Lopdrup

Stilling: Direktør

Født: 1967

Indtrådt i bestyrelsen: 2021

Nuværende beskæftigelse: Direktør for Roskilde Festival-gruppen

Tillidshverv, bl.a.:

Formand, Museumsrådet Statens Museum for Kunst

Formand, aftagerpanel Rytmaskonservatorie

Bestyrelsesmedlem, Museet for Samtidskunst

Bestyrelsesmedlem, Fonden Golden Days

Anses for uafhængig: Ja

Årligt vederlag inkl. vederlag fra Fondens dattervirksomheder (for 2020): 0 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 2020 uddelt 10,7 mio. kr. til arkitektformål og 16,2 mio. kr. til advokatformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets huslejeindtægter udgør i moderfonden 22.107 t.kr. mod 20.206 t.kr. sidste år og i koncernen 121.278 t.kr. mod 121.821 t.kr. sidste år.

Det ordinære resultat efter skat udgør 460.891 t.kr. mod 88.003 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 537.319 t.kr. før udskudt skat.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Finansielle risici

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.

Den forventede udvikling

For 2021 forventes et resultat før værdireguleringer og større istandsættelsesarbejder på lavere niveau end indeværende år grundet frasalg af ejendomme, som er indarbejdet i årsrapporten for 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb har fonden solgt en ejendom med en betydelig regnskabsmæssig avance, som er medtaget i resultatet for 2021 samt erhvervet ejendommen Sortedams Dosseringen 1 via datterselskabet Ejendomsaktieselskabet Vest,

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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 regnskabspost.

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 handelsværdi 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

Virksomheden 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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.

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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".

Investeringsjendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

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.

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 diskonteringsats 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 og kontantbeholdninger.

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.

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 aconto-skatter.

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 balance-dagens 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

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	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Lejeindtægter	121.278	121.821	22.107	20.206
2 Andre driftsindtægter	0	46.746	0	0
Andre eksterne omkostninger	-2.287	-2.467	-2.310	-2.467
Driftsomkostninger	-54.993	-67.111	-10.396	-18.547
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	537.319	7.500	127.859	0
4 Personaleomkostninger	-5.146	-4.551	-5.167	-3.686
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-149	-221	-105	-177
Driftsresultat	596.022	101.717	131.988	-4.671
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	332.983	70.349
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	26.823
5 Andre finansielle indtægter	9.478	9.694	6.858	7.073
6 Øvrige finansielle omkostninger	-3.469	-3.335	-736	-402
Resultat før skat	602.031	108.076	471.093	99.172
7 Skat af årets resultat	-110.007	-16.720	-10.202	-11.169
8 Årets resultat	492.024	91.356	460.891	88.003
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Margot og Thorvald Dreyers Fond	460.891	88.003		
Minoritetsinteresser	31.133	3.353		
	492.024	91.356		

Balance 31. december

Note	Koncern		Fonden	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.257	1.406	1.190	1.295
10 Investeringsejendomme	2.426.376	1.879.746	412.640	283.128
Materielle anlægsaktiver i alt	2.427.633	1.881.152	413.830	284.423
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.058.625	738.874
12 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	36.627	36.650
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	1.095.252	775.524
Anlægsaktiver i alt	2.427.633	1.881.152	1.509.082	1.059.947
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	136.160	148.714
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	1.337	0
Andre tilgodehavender	29.131	27.487	798	740
Tilgodehavender i alt	29.131	27.487	138.295	149.454
Andre værdipapirer og kapitalandele	208.667	141.571	127.627	63.833
Værdipapirer i alt	208.667	141.571	127.627	63.833
Likvide beholdninger	61.341	94.898	26.774	62.396
Omsætningsaktiver i alt	299.139	263.956	292.696	275.683
Aktiver i alt	2.726.772	2.145.108	1.801.778	1.335.630

Balance 31. december

Note	Koncern		Fonden	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
Grundkapital	12.900	12.900	12.900	12.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	818.897	576.479
Særlig fond, jf. selskabslovens § 198	100	100	0	0
Dispositionsfond I, Advokatrelaterede formål	34.972	20.765	34.972	20.765
Dispositionsfond II, Arkitektrelaterede formål	35.336	26.492	35.336	26.492
Overført resultat	1.508.807	1.097.917	690.010	521.537
Egenkapital før minoritetsinteresser	1.592.115	1.158.174	1.592.115	1.158.173
Minoritetsinteresser	143.963	115.683	0	0
Egenkapital i alt	1.736.078	1.273.857	1.592.115	1.158.173
Hensatte forpligtelser				
13 Hensættelser til udskudt skat	322.837	218.465	64.319	50.970
Hensatte forpligtelser i alt	322.837	218.465	64.319	50.970
Gældsforpligtelser				
14 Gæld til realkreditinstitutter	539.203	545.808	84.331	85.303
Deposita	50.182	46.389	8.176	7.694
Langfristede gældsforpligtelser i alt	589.385	592.197	92.507	92.997

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Fonden	
Note		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
	Kortfristet del af langfristet gæld	7.348	6.238	1.087	233
	Skyldige legater	31.272	23.351	31.272	23.351
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.091	5.506	693	657
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.874	3.874
	Selskabsskat	3.927	1.159	0	0
	Anden gæld	29.387	23.008	15.177	4.709
15	Vedligeholdelseskonti	1.447	1.327	734	666
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	78.472	60.589	52.837	33.490
	Gældsforpligtelser i alt	667.857	652.786	145.344	126.487
	Passiver i alt	2.726.772	2.145.108	1.801.778	1.335.630

1 Oplysninger om dagsværdi

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 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 2020	12.900	0	100	20.765	26.492	1.097.917	115.683
Resultatandel	0	0	0	25.000	25.000	410.890	31.133
Udloddet							
udbytte	0	0	0	0	0	0	-2.853
Bevilligede							
legater i årets							
løb inkl.							
tilbageførte							
beløb	0	0	0	-10.793	-16.156	0	0
	<u>12.900</u>	<u>0</u>	<u>100</u>	<u>34.972</u>	<u>35.336</u>	<u>1.508.807</u>	<u>143.963</u>

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, Arkitekt- relaterede formål t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	12.900	576.479	20.765	26.492	521.537	1.158.173
Regulering til reserve primo	0	-7.511	0	0	7.511	0
Resultatandel	0	249.929	25.000	25.000	160.962	460.891
Bevilligede legater i årets løb inkl. tilbageførte beløb	0	0	-10.793	-16.156	0	-26.949
	<u>12.900</u>	<u>818.897</u>	<u>34.972</u>	<u>35.336</u>	<u>690.010</u>	<u>1.592.115</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Årets resultat	492.024	91.356
18 Reguleringer	-433.630	-43.664
19 Ændring i driftskapital	-58.864	-47.504
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-470	188
Renteindbetalinger og lignende	9.478	9.694
Renteudbetalinger og lignende	-3.496	-3.335
Pengestrøm fra ordinær drift	5.512	6.547
Betalt selskabsskat	-2.867	-40.657
Besluttede og betalte legater	-19.028	-20.080
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-16.383	-54.190
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.825	-120.295
Salg af materielle anlægsaktiver	0	207.723
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.825	87.428
Optagelse / Afdrag af langfristet gæld	-5.495	18.625
Udbetalt udbytte	-2.854	-2.854
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-8.349	15.771
Ændring i likvider	-33.557	49.009
Likvider primo	94.898	45.889
Likvider ultimo	61.341	94.898
Likvider		
Likvide beholdninger	61.341	94.898
Likvider ultimo	61.341	94.898

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi Koncern og modervirksomhed

	Andre børsnoterede værdipapirer Koncern t.kr.	Andre børsnoterede værdipapirer Fonden t.kr.
Dagsværdi ultimo	208.667	127.627
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.597	2.037

	Koncern		Fonden	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
2. Andre driftsindtægter				
Avance ved salg, Birketinget 6	0	12.820	0	0
Avance ved salg, Titanhus i Tatin ApS	0	33.926	0	0
	<u>0</u>	<u>46.746</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	537.319	7.500	127.859	0
	<u>537.319</u>	<u>7.500</u>	<u>127.859</u>	<u>0</u>
4. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	5.132	4.537	5.146	3.671
Andre omkostninger til social sikring	14	14	21	15
	<u>5.146</u>	<u>4.551</u>	<u>5.167</u>	<u>3.686</u>
Direktion og bestyrelse	<u>4.671</u>	<u>3.444</u>	<u>3.871</u>	<u>2.994</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

Noter

**5. Andre finansielle
indtægter**

Af fondens renteindtægter vedrører 1.190 t.kr. (2019: 3.040 t.kr.) renter fra tilknyttede virksomheder.

**6. Øvrige finansielle
omkostninger**

Af koncernens renteudgifter vedrører 3.321 t.kr. (2019: 3.321 t.kr.) renteudgifter på ejendomme.

Noter

	Koncern		Fonden	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	8.782	39.351	0	6.030
Årets regulering af udskudt skat	101.178	-22.633	10.155	5.139
Regulering af tidligere års skat	47	2	47	0
	<u>110.007</u>	<u>16.720</u>	<u>10.202</u>	<u>11.169</u>
8. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			249.929	97.171
Overføres til overført resultat			160.962	0
Dispositionsfond I, Arkitektrelaterede formål			25.000	15.000
Dispositionsfond II, Arkitektrelaterede formål			25.000	15.000
Disponeret fra overført resultat			0	-39.168
Disponeret i alt			<u>460.891</u>	<u>88.003</u>
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	4.967	4.817	4.599	4.449
Tilgang i årets løb	0	150	0	150
Kostpris ultimo	<u>4.967</u>	<u>4.967</u>	<u>4.599</u>	<u>4.599</u>
Afskrivninger primo	-3.561	-3.340	-3.304	-3.127
Årets afskrivninger	-149	-221	-105	-177
Afskrivninger ultimo	<u>-3.710</u>	<u>-3.561</u>	<u>-3.409</u>	<u>-3.304</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.257</u>	<u>1.406</u>	<u>1.190</u>	<u>1.295</u>

Noter

	Koncern		Fonden	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
10. Investerings ejendomme				
Kostpris primo	911.007	901.945	130.275	130.275
Tilgang i årets løb	8.825	120.145	0	0
Afgang i årets løb	0	-111.083	0	0
Kostpris ultimo	919.832	911.007	130.275	130.275
Regulering til dagsværdi primo	968.739	1.011.133	152.853	152.853
Tilbageførsel ved afgang	0	-49.894	0	0
Årets regulering til dagsværdi	537.805	7.500	129.512	0
Regulering til dagsværdi ultimo	1.506.544	968.739	282.365	152.853
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.426.376	1.879.746	412.640	283.128

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. 50 % udlejning til beboelse og 50 % udlejning til erhverv, heraf logistik ca 1 % af den samlede ejendomsportefølje.

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet, hvilke skøn ved regnskabsaflæggelsen er nøje vurderet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

10. Investeringssejendomme

(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 de højeste værdier

0,65 %-3,50 %

Erhverv, butikker, kontor og kursus

3,75 %-6,00 %

Logistik

7,00 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringssejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En gennemsnitlig fald af afkastkravet på 0,5 % vil medføre en forøgelse af den samlede værdi på 360 mio. kr. mens en forøgelse af afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald i den samlede værdi på 267 mio. kr.

Noter

	Fonden	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	162.393	162.393
Kostpris ultimo	162.393	162.393
Opskrivninger primo	576.481	514.382
Værdireguleringer	213.160	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	115.966	70.349
Udbytte	-9.375	-8.250
Opskrivninger ultimo	896.232	576.481
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.058.625	738.874

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
Ejendomsaktieselskabet Vest, København	100,00 %	890.444	249.929
Kavi Invest A/S, København	78,05 %	655.869	141.838
		1.546.313	391.767

Kapitalandelen i Kavi Invest A/S er medtaget via Ejendomsaktieselskabet VEST.

Egenkapital og resultat i ejendomsinteressentskaber er med henvisning til Årsregnskabslovens § 97 a, stk. 4 ikke oplyst.

Noter

	Fonden	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
12. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	59.791	59.790
Afgang i årets løb	-35.320	0
Kostpris ultimo	24.471	59.790
Opskrivninger primo	-23.140	11.562
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.856	26.823
Årets tilbageførsler på afgang	35.315	0
Udbytte	-3.875	-61.525
Opskrivninger ultimo	12.156	-23.140
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.627	36.650

	Koncern		Fonden	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
13. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	218.465	241.074	50.970	45.831
Udskudt skat af årets resultat	101.178	-22.633	11.256	5.139
Regulering udskudt skat primo	3.194	24	2.093	0
	322.837	218.465	64.319	50.970

Noter

	Koncern		Fonden	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
14. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	546.551	552.046	85.418	85.536
Heraf forfalder inden for 1 år	-7.348	-6.238	-1.087	-233
	<u>539.203</u>	<u>545.808</u>	<u>84.331</u>	<u>85.303</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	509.665	516.839	79.682	80.556
15. Vedligeholdelseskonti				
Saldo primo	1.327	1.392	666	677
Hensat i året	266	257	125	116
Anvendt i året	-146	-322	-57	-127
	<u>1.447</u>	<u>1.327</u>	<u>734</u>	<u>666</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og byfornyelseslån, er der givet pantebreve med nominel pr. 31. december 2020 udgør 546.551 t.kr. (2019: 552.046.)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er givet sikkerhed i pantebreve med nominel hæftelse på 4.000 t.kr pr. 31. december 2020. (2019: 4.000 t.kr.)

Fonden

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og byfornyelseslån er givet sikkerhed i pantebreve med nominel hæftelse på 85.418 t.kr pr. 31. december 2020 (2019: 85.536 t.kr.)

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Deltagelse i interessentskaber:

Fonden deltager i følgende ejendomsinteressentskaber:

Valby Industricenter II

Boyesgade

Sundby Industrigaard.

Koncernen

Saldi hos Grundejernes Investeringsforening

Negative saldi iht. Boligreguleringslovens § 18 og 18 b udgør 14.425 t.kr. (2019: 15.775 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 10.118 t.kr pr. 31. december 2020. (2019: 10.638 t.kr.)

Fonden

Saldi hos Grundejernes Investeringsforening

Negative saldi iht. Boligreguleringslovens § 18 og 18 b udgør 4.678 t.kr. (2019: 4.977 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 2020 i alt 108.081 t.kr. (2019: 103.804 t.kr.)

Kautionsforpligtelser:

Fonden har kautioneret for realkreditgæld i tilknyttede virksomheder. Gælden udgør pr. 31. december 2020 i alt 18.419 t.kr. (2019: 18.419 t.kr.)

Noter

	Koncern	
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	149	221
Dagsværdireguleringer	-537.804	-7.500
Andre finansielle indtægter	-9.478	-9.694
Øvrige finansielle omkostninger	3.496	3.335
Skat af årets resultat	110.007	16.720
Øvrige reguleringer	0	-46.746
	<u>-433.630</u>	<u>-43.664</u>
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger og værdipapirer	-68.741	-54.430
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	9.877	6.926
	<u>-58.864</u>	<u>-47.504</u>