

OK-Fonden

Lersø Parkallé 112, 2, 2100 København

CVR-nr. 14 26 82 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 27. maj 2019.

Michael Brostrøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse for koncernen	23
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	24
Pengestrømsopgørelse	25
Noter	26

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for OK-Fonden.

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 2018, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 27. maj 2019

Direktion



Paul Erik Weidemann
adm. direktør



Eva Lunding Olsen
direktør

Bestyrelse



Michael Brostrøm
formand




Poul Erik Christiansen
næstformand



Jakob Birkler



Mette Stavad



Anne-Mette Marie Winther
Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i OK-Fonden

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for OK-Fonden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 27. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

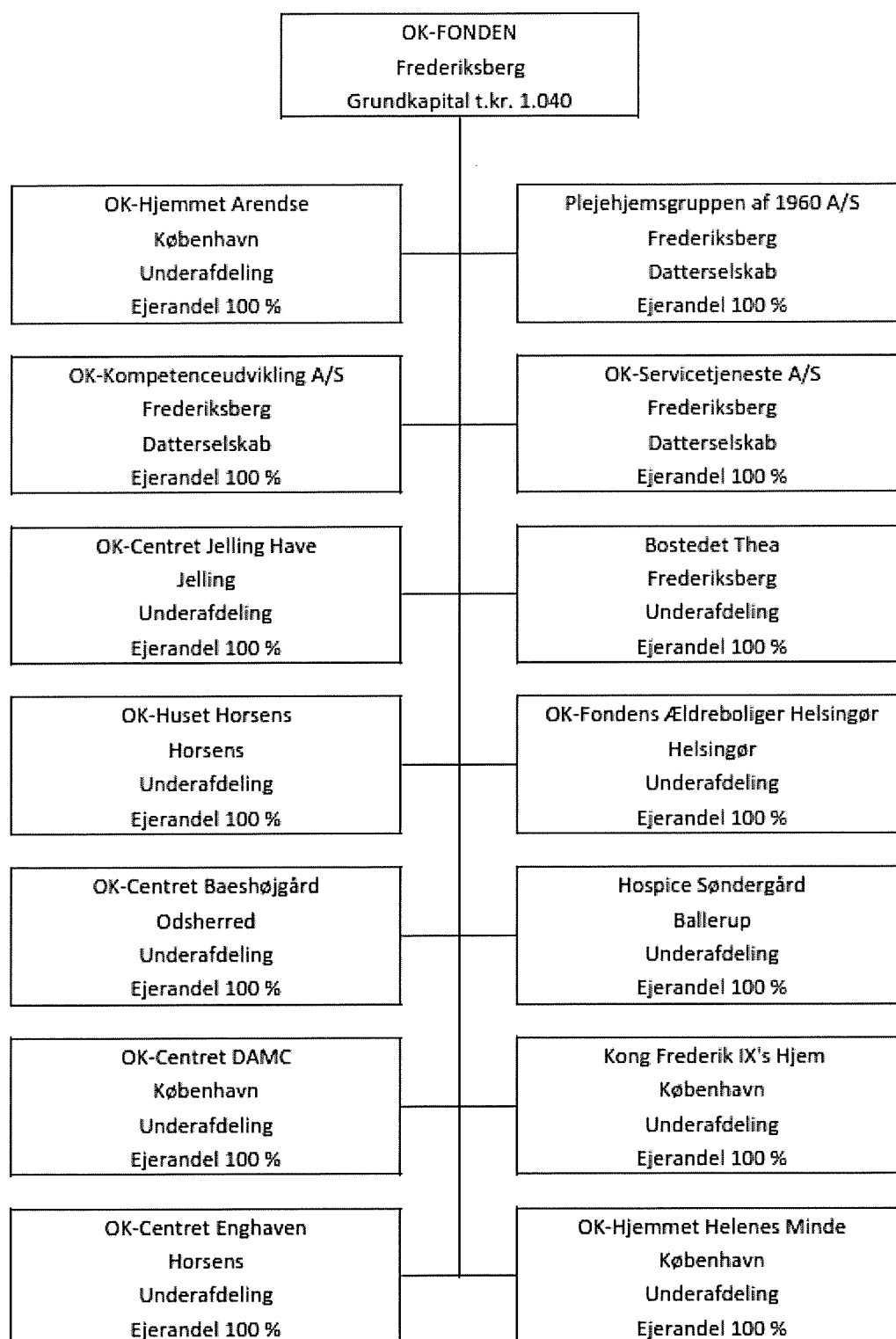


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mne32794

Fondsoplysninger

Fonden	OK-Fonden Lersø Parkallé 112, 2 2100 København
	CVR-nr.: 14 26 82 35 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Brostrøm, formand Poul Erik Christiansen, næstformand Jakob Birkler Mette Stavad Anne-Mette Marie Winther Christiansen
Direktion	Paul Erik Weidemann, adm. direktør Eva Lunding Olsen, direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelser	Jyske Bank A/S Nordea Bank A/S Danske Bank A/S
Dattervirksomheder	OK-Kompetenceudvikling A/S, Datterselskab, København OK-Servicetjeneste A/S, Datterselskab, København Plekehjemsgruppen af 1960 A/S, Datterselskab, København OK-Hjemmet Arendse, Underafdeling, København OK-Huset Horsens, Underafdeling, Horsens OK-Centret Baeshøjgård, Underafdeling, Odsherred OK-Centret DAMC, Underafdeling, Frederiksberg Hospice Søndergård, Underafdeling, Ballerup OK-Fondens Ældreboliger Helsingør, Underafdeling, Helsingør Kong Frederik IX's Hjem, Underafdeling, Frederiksberg Bostedet Thea, Underafdeling, Frederiksberg OK-Centret Enghaven, Underafdeling, Horsens OK-Hjemmet Helenes Minde, Underafdeling, København OK-Centret Jelling Have, Underafdeling, Jelling

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

OK-Fondens formål er at udvikle og udføre aktiviteter, der kan forbedre forholdene og livskvaliteten for ældre og handicappede samt psykisk sårbare og svage grupper. Vægten i det daglige arbejde er derfor lagt således, at dette formål kan opfyldes i højere grad end at skabe overskud.

OK-Fondens primære virkeområde er plejehjemsdrift, og driver således en række plejehjem landet over. Derudover driver OK-Fonden psykiatriske tilbud, hospice og administrerer en lang række senior/ældrebofællesskaber. OK-Fonden tilbyder endvidere byggeherrerådgivning og -administration via vores byggeafdeling.

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 www.ok-fonden.dk/styrende-dokumenter.

Fondens uddelingspolitik

Uddelinger fra OK-Fonden finder sted, indenfor de rammer som bestyrelsen finder økonomisk forsvarlig.

Ved uddelinger fra OK-Fonden sikrer bestyrelsen, at uddelingen er i overensstemmelse med OK-Fondens formål, der er at støtte og udføre arbejde indenfor gruppen af ældre og handicappede i videste forstand, hovedsageligt med grundlag i frivilligt socialt arbejde, men også gennem anden virksomhed, der kan forbedre de nævnte gruppers forhold og livskvalitet.

OK-Fonden har i 2018 valgt at foretage uddeling til enheder, der er administreret af OK-Fonden, og der er lagt vægt på at yde støtte til udviklingsprojekter, samt til enheder, der har foretaget kvalitative og kompetencemæssige løft med henblik på at forbedre forholdene for de grupper, der er nævnt i OK-Fondens formål.

Usædvanlige forhold

I juni 2018 opstod der brand på Enghaven, hvilket medførte at 1.150 kvm. af bygningerne nedbrændte. Efterfølgende er der indgået aftale med Codan Forsikring om genopførelse hhv. nybygning.

Beboerne er midlertidigt genhuset på Elbæk Højskole, og vil blive boende der frem til indflytning i den nyopførte ejendom, hvilket forventes at finde sted ultimo 2019.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme og grunde og bygninger måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør hhv. 149 og 234 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit vil reducere den samlede dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning i moderfonden udgør 43.668 t.kr. mod 41.249 t.kr. sidste år, og t.kr. 427.461 mod 241.432 for koncernen.

Stigninger i nettoomsætningen i koncernen skyldes primært fusionen med de selvejende institutioner, Enghaven, Jelling Have, Helenes Minde og Thea ultimo 2017.

Det ordinære resultat efter skat udgør 8.072 t.kr. mod 34.588 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Miljøforhold

OK-Fonden stræber efter at opnå den mindst mulige miljøbelastning i forbindelse med driften af vores enheder.

Videnressourcer

OK-Fonden har særlig viden indenfor design, udvikling, opførelse og drift af senior boliger, senior bofællesskaber, plejehjem, hospice og socialpsykiatriske institutioner.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer positiv udvikling for OK-Fonden i 2019.

I 2019 vil OK-Fonden overtage driften af det nybyggede plejecenter Bavne Ager Vest i Gilleleje, med plads til 72 beboere. Opstarten af det nye plejecenter forventes at give et negativt indtjeningsbidrag i 2019 hvorfor OK Fonden forventer et resultat der er mindre i 2019 end i 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling væsentligt.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

OK-Fonden er en non-profit landsdækkende organisation med virke indenfor plejehjem, socialpsykiatriske tilbud, seniorboliger og hospice. Hos OK-Fonden har vi ikke til formål at skabe formue og er ikke bundet af politiske eller religiøse særinteresser. Vi arbejder for at forbedre forhold og livskvalitet for alle, som ønsker at leve livet, trods alder eller sygdom. Som følge af OK-Fondens almenyttige formål, er det ikke fundet relevant at opstille yderligere politikker for samfundsansvar.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

OK-Fonden har ikke underrepræsentation af det ene køn i hverken bestyrelse eller direktion.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OK-Fonden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden OK-Fonden samt tilknyttede virksomheder, hvori OK-Fonden direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Indtægter vedrørende de forskellige aktiviteter indregnes i henhold til de indgåede kontrakter og aftaler med de forskellige regioner og kommuner i den periode, ydelsen vedrører.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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 koncerngodwill.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Softwarelicenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Softwarelicenser afskrives over 3-7 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Bygninger	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Anvendt regnskabspraksis

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Fondsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

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 selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
2	427.461	241.432	43.668	41.249
	Andre driftsindtægter	46.714	-332	23.381
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-5.968	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-122.396	-25.948	-18.648
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.100	-3.350	0
	Bruttoresultat	317.887	214.492	17.388
4	Personaleomkostninger	-291.954	-168.989	-28.173
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.945	-1.640	-726
	Driftsresultat	12.988	43.863	-11.511
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	16.366
5	Andre finansielle indtægter	3	130	3.863
6	Øvrige finansielle omkostninger	-7.399	-9.077	-646
	Resultat før skat	5.592	34.916	8.072
7	Skat af årets resultat	2.480	-328	0
8	Årets resultat	8.072	34.588	8.072

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
9	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	347	786	543	786
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	347	786	543	786
10	Grunde og bygninger	234.148	223.185	1.119	1.182
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.019	1.466	1.290	806
12	Investeringsjendomme	149.789	101.893	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	385.956	326.544	2.409	1.988
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	125.364	88.087
14	Deposita	3.114	3.057	3.115	3.066
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.114	3.057	128.479	91.153
	Anlægsaktiver i alt	389.417	330.387	131.431	93.927

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.298	29.535	1.386	2.085
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	73.441	36.131
15	Udsudte skatteaktiver	1.318	4.532	0	0
	Andre tilgodehavender	26.276	104.790	6.567	84.439
16	Periodeafgrænsnings-poster	999	1.032	126	249
	Tilgodehavender i alt	<u>57.891</u>	<u>139.889</u>	<u>81.520</u>	<u>122.904</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.438</u>	<u>1.562</u>	<u>223</u>	<u>425</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.438</u>	<u>1.562</u>	<u>223</u>	<u>425</u>
	Likvide beholdninger	<u>43.335</u>	<u>26.018</u>	<u>23.180</u>	<u>14.259</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>102.664</u>	<u>167.469</u>	<u>104.923</u>	<u>137.588</u>
	Aktiver i alt	<u>492.081</u>	<u>497.856</u>	<u>236.354</u>	<u>231.515</u>

Balance 31. december

		Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
	Virksomhedskapital	1.040	1.040	1.040	1.040
	Reserve for opskrivninger	23.757	5.360	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	45.023	9.186
	Overført resultat	77.277	70.200	56.011	66.374
	Egenkapital i alt	102.074	76.600	102.074	76.600
Hensatte forpligtelser					
17	Andre hensatte forpligtelser	0	0	5.026	3.586
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0	5.026	3.586
Gældsforpligtelser					
18	Gæld til realkreditinstitutter	214.971	192.367	0	0
19	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	2.993
	Deposita	1.327	1.640	0	9
	Anden gæld	48.857	51.250	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	265.155	245.257	0	3.002
	Kortfristet del af langfristet gæld	8.875	9.203	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	26.067	41.387	25.810	41.388
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.910	11.455	607	3.376
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	71.065	61.713
	Anden gæld	64.198	106.108	31.772	41.850
20	Periodeafgrænsnings-poster	8.802	7.846	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.852	175.999	129.254	148.327
	Gældsforpligtelser i alt	390.007	421.256	129.254	151.329
	Passiver i alt	492.081	497.856	236.354	231.515

Balance 31. december

Passiver	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
1 Særlige poster				
3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
22 Eventualposter				
23 Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	1.040	5.360	70.200	76.600
Årets overførte resultat	0	0	8.072	8.072
Regulering af reserve for opskrivning til dagsværdi	0	18.397	0	18.397
Årets uddelinger	0	0	-1.819	-1.819
Udskudt skat	0	0	-234	-234
Øvrige reguleringer SWAP	0	0	1.058	1.058
	1.040	23.757	77.277	102.074

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	1.040	0	9.186	66.374	76.600
Årets overførte resultat	0	0	16.616	-8.544	8.072
Kapitalregulering tilknyttet virksomhed	0	0	19.221	0	19.221
Årets uddelinger	0	0	0	-1.819	-1.819
	1.040	0	45.023	56.011	102.074

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat	8.072	34.588
Reguleringer	15.032	-36.757
25 Ændring i driftskapital	44.106	13.533
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	67.210	11.364
Renteindbetalinger og lignende	3	129
Renteudbetalinger og lignende	-7.399	-9.077
Pengestrøm fra ordinær drift	59.814	2.416
Pengestrømme fra driftsaktivitet	59.814	2.416
Likvider overtaget ved fusion	0	1.646
Køb af materielle anlægsaktiver	-49.535	-5.052
Køb af finansielle anlægsaktiver	-57	-847
Salg af finansielle anlægsaktiver	124	60
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-49.468	-4.193
Optagelse af langfristet gæld	32.081	4.155
Afdrag på langfristet gæld	-9.790	-15.887
Deponering ifbm. salg af ejendom	0	5.677
Træk på kreditfaciliteter	-15.320	10.987
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	6.971	4.932
Ændring i likvider	17.317	3.155
Likvider 1. januar	26.018	22.863
Likvider 31. december	43.335	26.018
Likvider		
Likvide beholdninger	43.335	26.018
Likvider 31. december	43.335	26.018

Noter

1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

I juni 2018 opstod der brand på Enghaven, hvilket medførte at 1.150 kvm. af bygningerne nedbrændte. Efterfølgende er der indgået aftale med Codan Forsikring om genopførelse hhv. nybygning.

Beboerne er midlertidigt genhuset på Elbæk Højskole, og vil blive boende der frem til indflytning i den nyopførte ejendom, hvilket forventes at finde sted ultimo 2019.

Som følge af ovenstående, er der indregnet forsikringserstatning samt nedskrivning af den berørte ejendom i årsregnskabet for 2018.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Forsikringsindtægt
vedrørende brand

19.500	0	0	0
<u>19.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Omkostninger:

Nedskrivning af ejendom

10.888	0	0	0
<u>10.888</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Særlige poster indgår på
følgende linjer i
årsregnskabet:

Andre driftsindtægter

19.500	0	0	0
--------	---	---	---

Af- og nedskrivninger af
materielle anlægsaktiver

-10.888	0	0	0
<u>-10.888</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Resultat af særlige poster

netto

<u>8.612</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
--------------	----------	----------	----------

2. Nettoomsætning

Administration og byggerådgivning

32.631 29.251

Udlejning af ejendomme

19.519 19.287

Drift af institutioner

375.047 192.546

Øvrige aktiviteter

264 348

427.461 241.432

Noter

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

	750	795	360	299
--	-----	-----	-----	-----

Honorar vedrørende lovpligtig revision	527	628	137	133
Skattemæssig rådgivning	107	57	107	57
Andre ydelser	116	110	116	110
	750	795	360	300

4. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	255.001	147.671	26.588	32.684
Pensioner	30.990	16.889	0	2.007
Andre omkostninger til social sikring	5.963	3.652	27	179
Personaleomkostninger i øvrigt	0	777	1.558	1.023
	291.954	168.989	28.173	35.893

Direktion	10.691	4.036	10.691	4.036
Bestyrelse	1.776	1.252	1.776	1.252
	12.467	5.288	12.467	5.288

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	641	383	38	43
--	-----	-----	----	----

5. Andre finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	3.820	3.535
Øvrige finansielle indtægter	3	130	43	11
	3	130	3.863	3.546

Noter**6. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	51	0
Andre finansielle omkostninger	7.399	9.077	595	1.979
	<u>7.399</u>	<u>9.077</u>	<u>646</u>	<u>1.979</u>

7. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-2.480	328	0	0
	<u>-2.480</u>	<u>328</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.616	9.186
Udbytte for regnskabsåret	0	4.712
Overføres til overført resultat	0	20.690
Disponeret fra overført resultat	-8.544	0
Disponeret i alt	<u>8.072</u>	<u>34.588</u>

Noter

9. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder

Kostpris 1. januar	2.496	2.341	1.693	1.693
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>155</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>2.496</u>	<u>2.496</u>	<u>1.693</u>	<u>1.693</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.710	-1.271	-907	-624
Årets afskrivninger	<u>-439</u>	<u>-439</u>	<u>-243</u>	<u>-283</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-2.149</u>	<u>-1.710</u>	<u>-1.150</u>	<u>-907</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>347</u>	<u>786</u>	<u>543</u>	<u>786</u>

Noter

10. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar	218.399	38.542	2.468	15.819
Overførsel fra investeringsejendomme 31. december	0	191.326	0	0
Korrektion af primo	-2.311	0	0	0
Tilgang i årets løb	2.549	2.310	0	0
Afgang i årets løb	-10.888	-13.779	0	-13.351
Kostpris 31. december	207.749	218.399	2.468	2.468
Opskrivninger 1. januar	6.867	15.796	0	8.894
Årets opskrivninger	23.104	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivning på afgang	0	-8.894	0	-8.894
Årets indexering	-330	-35	0	0
Opskrivninger 31. december	29.641	6.867	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.081	-5.179	-1.286	-4.421
Årets afskrivninger	-1.161	-246	-63	-269
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	3.344	0	3.404
Af- og nedskrivninger 31. december	-3.242	-2.081	-1.349	-1.286
Regnskabsmæssig værdi 31. december	234.148	223.185	1.119	1.182

Noter

11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	22.723	25.278	19.121	22.277
Tilgang ved fusion 31. december	0	503	0	0
Tilgang i årets løb	1.028	0	1.449	0
Afgang i årets løb	0	-3.058	-949	-3.156
Kostpris 31. december	23.751	22.723	19.621	19.121
Af- og nedskrivninger 1. januar	-21.257	-21.818	-18.315	-19.371
Tilgang ved fusion 31. december	0	-173	0	0
Årets afskrivninger	-475	-976	-490	-737
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	1.710	474	1.793
Af- og nedskrivninger 31. december	-21.732	-21.257	-18.331	-18.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.019	1.466	1.290	806

Noter

12. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	106.652	273.590	0	0
Overførsel til grunde og bygninger 31. december	0	-171.989	0	0
Tilgang i årets løb	45.957	5.051	0	0
Korrektion primo	-2.569	0	0	0
Kostpris 31. december	150.040	106.652	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar	-4.759	17.928	0	0
Korrektion primo 31. december	5.608	0	0	0
Overførsel til grunde og bygninger 31. december	0	-19.337	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.100	-3.350	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december	-251	-4.759	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	149.789	101.893	0	0

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 ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

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

Noter

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	76.427	71.727
Tilgang i årets løb	0	4.700
Kostpris 31. december	76.427	76.427
Opskrivninger 1. januar	9.186	-18.910
Årets resultat	16.366	24.116
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	19.471	3.980
Opskrivninger 31. december	45.023	9.186
Afskrivninger på goodwill 1. januar	-1.112	-1.112
Afskrivninger på goodwill 31. december	-1.112	-1.112
Overført til hensatte forpligtelser	5.026	3.586
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	5.026	3.586
Regnskabsmæssig værdi 31. december	125.364	88.087

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
OK-Kompetenceudvikling A/S	København	100 %
OK-Servicetjeneste A/S	København	100 %
Plejhjemsgruppen af 1960 A/S	København	100 %
OK-Hjemmet Arendse	København	100 %
OK-Huset Horsens	Horsens	100 %
OK-Centret Baeshøjgård	Odsherred	100 %
OK-Centret DAMC	Frederiksberg	100 %
Hospice Søndergård	Ballerup	100 %
OK-Fondens Ældreboliger Helsingør	Helsingør	100 %
Kong Frederik IX's Hjem	Frederiksberg	100 %
Bostedet Thea	Frederiksberg	100 %
OK-Centret Enghaven	Horsens	100 %
OK-Hjemmet Helenes Minde	København	100 %
OK-Centret Jelling Have	Jelling	100 %

Noter

14. Deposita

Kostpris 1. januar	3.057	2.210	3.066	3.066
Tilgang i årets løb	57	847	49	0
Kostpris 31. december	3.114	3.057	3.115	3.066
Regnskabsmæssig værdi				
31. december	3.114	3.057	3.115	3.066

15. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. januar	4.532	5.986	0	0
Udskudt skat af årets resultat	2.480	-329	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	-5.694	-1.125	0	0
	1.318	4.532	0	0

16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	709	1.032	126	249
Andre periodeafgrænsningsposter	290	0	0	0
	999	1.032	126	249

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

17. Andre hensatte forpligtelser

Hensat på tilknyttede virksomheder	0	0	5.026	3.586
	0	0	5.026	3.586

Noter**18. Gæld til****reakreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter

i alt	223.846	201.570	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-8.875	-9.203	0	0
	<u>214.971</u>	<u>192.367</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

	<u>187.658</u>	<u>153.425</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------------	----------------	----------	----------

19. Kreditinstitutter i øvrigt**Kreditinstitutter i øvrigt i**

alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.993</u>
------------	----------	----------	----------	--------------

20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	<u>8.802</u>	<u>7.846</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.802</u>	<u>7.846</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser består af modtaget driftstilskud vedrørende institutionsdrift, der først kan indtægtsføres i det efterfølgende regnskabsår.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Moderfonden**

Der er afgivet betalingsgarantier på i alt t.kr. 717.

Der er stillet finansgarantier på i alt t.kr. 6.775.

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på t.kr. 29 overfor fondens primære bankforbindelse.

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen

Der er afgivet betalingsgarantier på i alt t.kr. 717.

Der er stillet finansgarantier på i alt t.kr. 6.775.

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på t.kr. 29 overfor fondens primære bankforbindelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 208.363, er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 340.416.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nominelt t.kr. 85.942 deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderfonden

Fonden har pr. 31. december 2018 en restleasing forpligtelse på t.kr. 615.

Fonden har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 8.029.

Der er givet tilsagn om støtte til Fonden Boliger for Livet.

Der er afgivet selvskyldner kaution overfor datterselskabet Plejehjemsgruppen af 1960 A/S.

Koncernen

Koncernen har pr. 31. december 2018 en restleasing forpligtelse på t.kr. 615.

Koncernen har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 245.804.

Der er givet tilsagn om støtte til Fonden Boliger for Livet.

23. Nærtstående parter

OK-Fonden har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

OK-Fondens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter OK-Fondens bestyrelse og direktion.

24. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	12.945	1.640
Gaveudlodning	-1.819	-4.712

Noter

Badwill ved virksomhedsovertagelse	0	-23.095
Momsreguleringsforpligtelse	-419	-419
Dagsværdiregulering af ejendomme	1.100	3.350
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-1.378	-23.200
Andre finansielle indtægter	-3	-130
Øvrige finansielle omkostninger	7.399	9.077
Øvrige reguleringer	0	220
Deposita	-313	184
Skat af årets resultat	-2.480	328
	15.032	-36.757

25. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	81.998	-5.204
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-37.892	18.737
	44.106	13.533