

OK-Fonden


Frederiksberg Allé 104, 1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 14 26 82 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 29. maj 2017.



Michael Brostrøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse for koncernen	24
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	25
Pengestrømsopgørelse	26
Noter	27

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 29. maj 2017

Direktion



Paul Erik Weidemann
adm. direktør




Eva Lunding Olsen
direktør

Bestyrelse



Michael Brostrøm
formand



Poul Erik Christiansen
næstformand



Jakob Birkler



Mette Stavad



Anne-Mette W. Christiansen
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 2016, 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 2016, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. maj 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

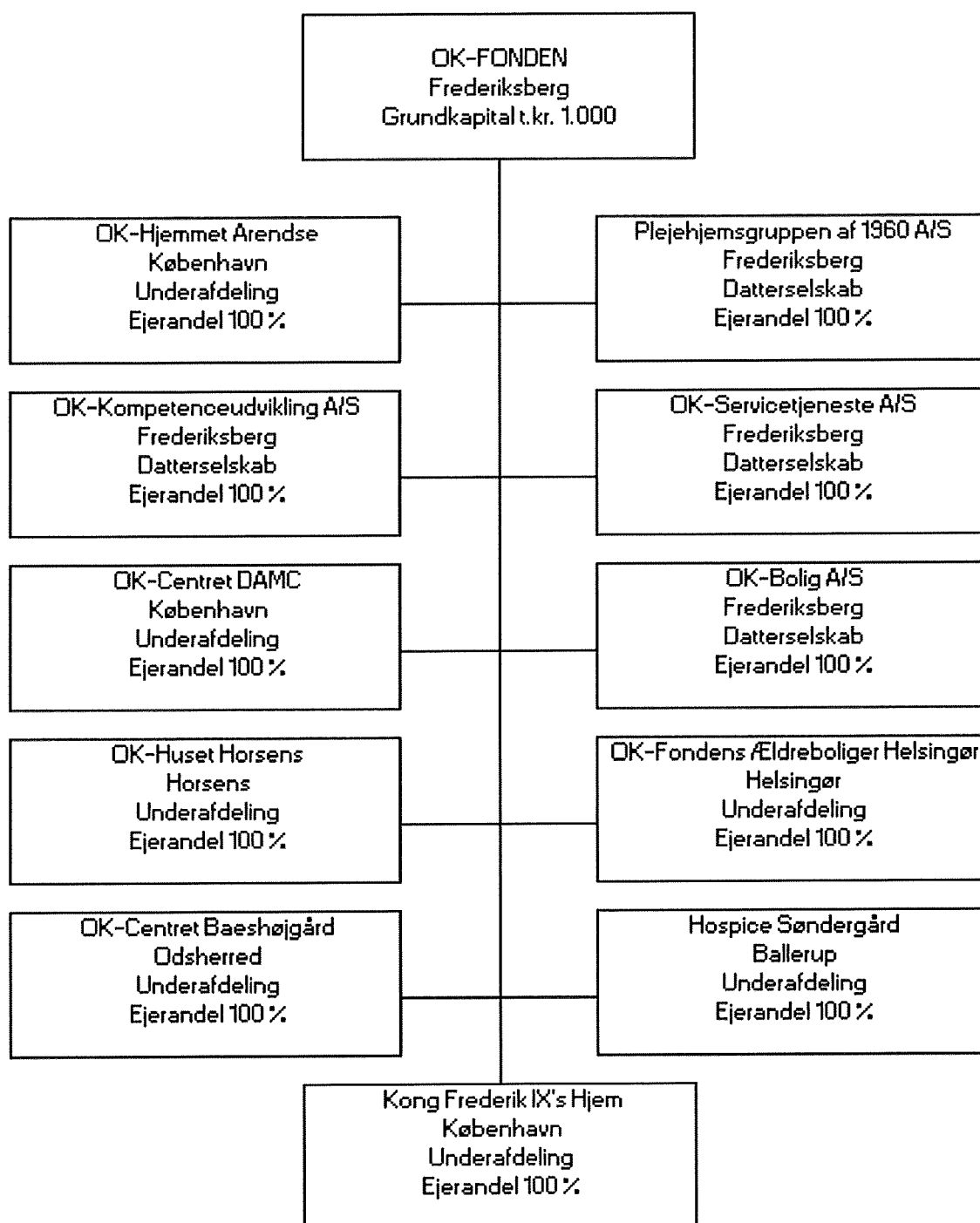

Jørgen Anker Nielsen
statsautoriseret revisor


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger

Fonden	OK-Fonden Frederiksberg Allé 104 1820 Frederiksberg C 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, Frederiksberg OK-Servicetjeneste A/S, Datterselskab, Frederiksberg Plejhjemsgruppen af 1960 A/S, Datterselskab, Frederiksberg OK-Bolig A/S, Datterselskab, Frederiksberg OK-Hjemmet Arendse, Underafdeling, København OK-Huset Horsens, Underafdeling, Horsens OK-Centret Baeshøjgård, Underafdeling, Odsherred OK-Centret DAMC, Underafdeling, København Hospice Søndergård, Underafdeling, Ballerup OK-Fondens Ældreboliger Helsingør, Underafdeling, Helsingør Kong Frederik IX's Hjem, Underafdeling, København

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	245.029	192.620	196.885	222.565	241.621
Bruttoresultat	188.074	137.772	151.195	162.932	184.786
Resultat af ordinær drift	12.806	12.040	17.680	11.251	15.232
Finansielle poster, netto	-8.879	-8.812	-8.691	-7.178	-10.583
Årets resultat	3.377	2.823	3.598	3.142	8.376
Balance:					
Balancesum	426.563	415.342	427.766	443.257	457.032
Investeringer i materielle anlægsaktiver	21.523	3.582	5.718	4.512	33.886
Egenkapital	41.386	45.453	38.957	56.910	40.602
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	-8.353	14.934	4.588	19.428	35.310
Investeringsaktivitet	25.070	-3.843	13.507	4.639	-33.013
Finansieringsaktivitet	-12.829	-6.557	-17.989	-25.838	1.790
Pengestrømme i alt	3.888	4.534	106	-1.771	4.087
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	407	298	312	360	364
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	76,8	71,5	76,8	73,2	76,5
Overskudsgrad (EBIT-margin)	5,2	6,3	9,0	5,1	6,3
Likviditetsgrad	65,2	50,2	63,8	49,7	44,8
Soliditetsgrad	9,7	10,9	9,1	12,8	8,9
Egenkapitalforrentning	7,8	6,7	7,5	6,4	21,5

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

Hovedtal og nøgletal for moderselskabet

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

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	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

OK-Fondens formål er at udvikle og udføre aktiviteter, der kan forbedre forholdene og livskvaliteten for ældre og handicappede. 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

Med henvisning til lov om erhvervsdrivende fonde skal bestyrelsen redegøre for, hvorledes denne forholder sig til de af Komiteen for god Fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse. På fondens hjemmeside, www.ok-fonden.dk, er der redegjort for, hvorledes bestyrelsen forholder sig til de konkrete anbefalinger, herunder om fonden følger eller afviger herfra.

I det omfang fonden afviger fra anbefalingerne, er dette begrundet i hvert enkelt tilfælde.

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 2016 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens nettoomsætning for 2016 udgør t.kr. 245.029 mod t.kr. 192.620 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. 3.377 mod t.kr. 2.823

Moderselskabets nettoomsætning for 2016 udgør t.kr. 27.900. mod t.kr. 26.516 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. 3.377 mod t.kr. 2.823 sidste år.

OK-Fonden besluttede i januar 2015 at gennemføre strategiplan 2016 – 2020. Arbejdet med strategiplanen er fortsat i 2016. Udover interne ressourcer er der anvendt eksterne konsulenter til samlet omkostning på ca. kr. 1 mio., som er medtaget i resultatet for 2016.

Ledelsen anser årets resultater for tilfredsstillende.

Særlige risici

Renterisici

OK-Fonden er eksponeret for ændringer i renteniveau, idet en væsentlig del af fondens finansiering er variabel forrentede realkredit- og banklån. OK-Fonden har afdækket renterisici ved indgåelse af renteswaps fra variabel til fast rente. Herudover har OK-Fonden ikke særlige risici ud over sædvanlige forretningsmæssige risici.

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 psykiatriske institutioner.

Redegørelse for samfundsansvar

OK-Fonden er en non-profit landsdækkende organisation med virke indenfor plejehjem, psykiatriske 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.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer positiv udvikling for OK-Fonden i 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsesberetning

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.

Som følge af implementeringen af den nye Årsregnskabslov med virkning fra 1. januar 2016, er anvendt regnskabspraksis for ejendomme ændret, således at investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med regulering i resultatopgørelsen, i modsætning til førhen, hvor investeringsejendomme indregnedes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og hvor opskrivninger blev ført direkte over egenkapitalen.

For koncernregnskabet har ændringen medført, at årets resultat for indeværende år er øget med t.kr. 1.830, som udgør årets dagsværdiregulering på ejendomme som ved den anvendte regnskabspraksis førhen ville være ført direkte over egenkapitalen. Årets resultat for 2015 er positivt påvirket med t.kr. 1.072, hvilket svarer til tilbageførsel af afskrivninger på investeringsejendomme som blev ført i 2015.

Reserve for opskrivninger på egenkapitalen er mindsket med t.kr. 6.072 ligesom overført resultat er øget med t.kr. 6.072 pr. 1. januar 2015.

For moderfonden har ændringen medført, at årets resultat for indeværende år er positivt påvirket med t.kr. 1.830 via øget resultat af kapitalandele. For 2015 er årets resultat øget med t.kr. 1.072 hvilket skyldes øget indregnet resultat af kapitalandele.

Regulering af egenkapitalbevægelser i datterselskaber på egenkapitalen er mindsket med t.kr. 1.072, hvorved årets overførte resultat er øget med tilsvarende beløb i 2015. Egenkapital i alt er uændret.

I hoved- og nøgletalsoversigten er årene 2012-2014 ikke tilpasset til den nye regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Selvstændigt drevne institutioner (underafdelinger) betragtes som dattervirksomheder og konsolideres i koncernregnskabet. Egenkapitaler, som er bestemt til anvendelse i konkrete institutioner, henføres til en særlig henlæggelse til institutioner under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab 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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 koncern-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 koncerngoodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Softwarelicenser

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:

Bygninger	20-100 år
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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.

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 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 associerede 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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.

Uddelinger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser 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 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.

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 med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, 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	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1	245.029	192.620	27.899	26.516
Andre driftsindtægter	457	532	0	63
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-5.580	-6.749	0	0
Andre eksterne omkostninger	-51.832	-48.631	-13.407	-11.928
Bruttoresultat	188.074	137.772	14.492	14.651
2	-174.893	-123.185	-13.628	-12.387
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.205	-1.524	-1.447	-1.233
Andre driftsomkostninger	0	-1.113	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.830	90	0	0
Driftsresultat	12.806	12.040	-583	1.031
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.008	-1.620
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	11	0	11
3 Andre finansielle indtægter	458	294	3.793	5.718
4 Øvrige finansielle omkostninger	-9.337	-9.117	-1.841	-2.317
Resultat før skat	3.927	3.228	3.377	2.823
Skat af årets resultat	-550	-405	0	0
5 Årets resultat	3.377	2.823	3.377	2.823

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
6	Software	1.070	887	1.069	316
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	1.070	887	1.069	316
7	Grunde og bygninger	49.159	49.377	20.292	20.558
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.460	3.665	2.906	2.897
9	Investeringsejendomme	291.518	313.522	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	344.137	366.564	23.198	23.455
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	57.213	60.462
	Deposita	2.210	0	2.210	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.210	0	59.423	60.462
	Anlægsaktiver i alt	347.417	367.451	83.690	84.233

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.800	10.896	667	176
12	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	378	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	35.572	23.626
13	Udskudte skatteaktiver	5.986	5.109	0	0
	Andre tilgodehavender	26.440	5.023	9.243	6.057
14	Periodeafgrænsnings-poster	438	906	314	141
	Tilgodehavender i alt	<u>54.664</u>	<u>22.312</u>	<u>45.796</u>	<u>30.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.619</u>	<u>6.604</u>	<u>297</u>	<u>5.218</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.619</u>	<u>6.604</u>	<u>297</u>	<u>5.218</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.863</u>	<u>18.975</u>	<u>19.321</u>	<u>7.675</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>79.146</u>	<u>47.891</u>	<u>65.414</u>	<u>42.893</u>
	Aktiver i alt	<u>426.563</u>	<u>415.342</u>	<u>149.104</u>	<u>127.126</u>

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
Fondskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for opskrivninger	26.304	33.220	7.644	7.644
Henlæggelse til institutioner	0	961	0	0
Reserve for sikringsinstrumenter	-41.350	-37.128	-4.317	-5.160
Overført resultat	55.432	47.400	37.060	41.969
Egenkapital i alt	41.386	45.453	41.387	45.453
Hensatte forpligtelser				
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.693	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0	3.693	0
Gældsforpligtelser				
15 Gæld til realkreditinstitutter	204.573	221.091	6.658	7.165
16 Kreditinstitutter i øvrigt	57.690	52.039	4.317	5.160
Deposita	1.456	1.275	33	33
Langfristede gældsforpligtelser i alt	263.719	274.405	11.008	12.358

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger på ejendomme t.kr.	Henlæggelse til institutioner t.kr.	Reserve for sikrings- instrumenter t.kr.	Overført resultat t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015	1.000	39.222	961	-43.556	41.260
Ændret regnskabs- praksis	0	-6.072	0	0	6.072
Værdiregulering renteswapaftaler	0	0	0	7.986	0
Årets opskrivning	0	90	0	0	0
Overført til årets resultat	0	0	0	0	2.823
Årets uddelinger	0	0	0	0	-2.755
Udskudt skat	0	-20	0	-1.558	0
Egenkapital 1. januar	1.000	33.220	961	-37.128	47.400
Værdiregulering renteswapaftaler	0	0	0	-5.651	0
Årets opskrivning	0	1.897	0	0	0
Overført til årets resultat	0	0	-961	0	2.441
Tilbageført reserve for opskrivninger	0	-10.763	0	0	10.763
Årets uddelinger	0	0	0	0	-3.222
Udskudt skat	0	1.950	0	1.429	-1.950
	1.000	26.304	0	-41.350	55.432

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Øvrige lovpligtige reserver t.kr.	Overført resultat t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015	1.000	7.644	-6.069	36.382
Værdiregulering renteswapaftaler	0	0	909	0
Årets overførte resultat	0	0	0	68
Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	0	5.519
Egenkapital 1. januar	1.000	7.644	-5.160	41.969
Værdiregulering renteswapaftaler	0	0	843	0
Årets overførte resultat	0	0	0	156
Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	0	-5.065
	1.000	7.644	-4.317	37.060

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Årets resultat	3.377	2.823
22 Reguleringer	6.341	8.360
23 Ændring i driftskapital	-9.192	12.577
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	526	23.760
Renteindbetalinger og lignende	458	291
Renteudbetalinger og lignende	-9.337	-9.117
Pengestrøm fra ordinær drift	-8.353	14.934
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-8.353	14.934
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-962	-30
Køb af materielle anlægsaktiver	-21.524	-3.582
Salg af materielle anlægsaktiver	44.460	470
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.210	-650
Salg af finansielle anlægsaktiver	5.306	-51
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	25.070	-3.843
Optagelse af langfristet gæld	14.400	0
Afdrag på langfristet gæld	-31.531	-8.044
Øget træk på kassekredit	4.302	1.487
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-12.829	-6.557
Ændring i likvider	3.888	4.534
Likvider 1. januar	18.975	14.441
Likvider 31. december	22.863	18.975
Likvider		
Likvide beholdninger	22.863	18.975
Likvider 31. december	22.863	18.975

Noter

	Koncern			
	2016		2015	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1. Nettoomsætning				
Administration og byggerådgivning	24.203		22.214	
Udlejning af ejendomme	21.051		21.727	
Drift af institutioner	199.172		148.639	
Øvrige aktiviteter	603		40	
	245.029		192.620	
	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	155.909	105.756	11.325	9.893
Pensioner	14.608	13.826	1.086	975
Andre omkostninger til social sikring	3.187	2.168	194	249
Personaleomkostninger i øvrigt	1.189	1.435	1.023	1.270
	174.893	123.185	13.628	12.387
Direktion	4.088	4.337	4.088	4.130
Bestyrelse	1.474	1.451	1.474	1.451
	5.562	5.788	5.562	5.581
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	407	298	19	20
3. Andre finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	3.426	5.396
Øvrige finansielle indtægter	458	294	367	322
	458	294	3.793	5.718

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	0	81
Andre finansielle omkostninger	9.337	9.117	1.841	2.236
	9.337	9.117	1.841	2.317
5. Forslag til resultatdisponering				
Årets uddelinger			3.221	2.755
Overføres til overført resultat			156	68
Disponeret i alt			3.377	2.823
6. Software				
Kostpris 1. januar	1.378	702	731	702
Tilgang i årets løb	963	677	962	29
Kostpris 31. december	2.341	1.379	1.693	731
Af- og nedskrivninger 1. januar	-491	-274	-415	-274
Årets afskrivninger	-359	-218	-209	-141
Årets nedskrivninger	-421	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-1.271	-492	-624	-415
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.070	887	1.069	316

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
7. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	38.542	37.436	15.819	14.713
Tilgang i årets løb	0	1.106	0	1.106
Kostpris 31. december	38.542	38.542	15.819	15.819
Opskrivninger 1. januar	15.728	15.638	8.894	8.894
Årets indexering	68	90	0	0
Opskrivninger 31. december	15.796	15.728	8.894	8.894
Af- og nedskrivninger 1. januar	-4.893	-4.619	-4.155	-3.901
Årets afskrivninger	-286	-274	-266	-254
Af- og nedskrivninger 31. december	-5.179	-4.893	-4.421	-4.155
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.159	49.377	20.292	20.558

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar	24.466	24.889	21.295	20.646
Tilgang i årets løb	1.207	1.140	982	787
Afgang i årets løb	-395	-1.563	0	-138
Kostpris 31. december	25.278	24.466	22.277	21.295
Af- og nedskrivninger 1. januar	-20.801	-20.736	-18.398	-17.677
Årets afskrivninger	-1.140	-1.032	-973	-839
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	123	967	0	118
Af- og nedskrivninger 31. december	-21.818	-20.801	-19.371	-18.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.460	3.665	2.906	2.897

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
9. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	286.661	285.325	0	0
Tilgang i årets løb	20.316	1.336	0	0
Afgang i årets løb	-33.387	0	0	0
Kostpris 31. december	273.590	286.661	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar	26.861	26.861	0	0
Årets regulering til dagsværdi	1.830	0	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-10.763	0	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december	17.928	26.861	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	291.518	313.522	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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,33%
Højeste afkastprocent	8,80%
Laveste afkastprocent	4,53%

Noter

	Moderselskab	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	70.714	10.085
Tilgang i årets løb	1.013	60.629
Kostpris 31. december	71.727	70.714
Opskrivninger 1. januar	-13.740	-18.763
Årets resultat	2.008	-507
Udlodning fra tilknyttede virksomheder	-2.113	0
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	-5.065	5.530
Opskrivninger 31. december	-18.910	-13.740
Afskrivninger på goodwill 1. januar	-1.112	0
Årets nedskrivninger på goodwill	0	-1.112
Afskrivninger på goodwill 31. december	-1.112	-1.112
Modregnet i tilgodehavender	1.815	4.600
Overført til hensatte forpligtelser	3.693	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	5.508	4.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	57.213	60.462

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
OK-Kompetenceudvikling A/S, Frederiksberg	100 %	-1.138	-1.486
OK-Servicetjeneste A/S, Frederiksberg	100 %	-677	-140
Plejhjemsgruppen af 1960 A/S, Frederiksberg	100 %	48.437	3.106
OK-Bolig A/S, Frederiksberg	100 %	5.800	-928
OK-Hjemmet Arendse, København	100 %	-854	222
OK-Huset Horsens, Horsens	100 %	2.096	137
OK-Centret Baeshøjgård, Odsherred	100 %	-869	-1.000
OK-Centret DAMC, København	100 %	267	-30
Hospice Søndergård, Ballerup	100 %	-1.971	39
OK-Fondens Ældreboliger Helsingør, Helsingør	100 %	159	4
Kong Frederik IX's Hjem, København	100 %	454	548

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
11. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	0	200	0	200
Afgang i årets løb	0	-200	0	-200
Kostpris 31. december	0	0	0	0
Opskrivninger 1. januar	0	-87	0	-87
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	11	0	11
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	76	0	76
Opskrivninger 31. december	0	0	0	0
12. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af periodens produktion	0	378	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	0	378	0	0
13. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar	5.109	7.198	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-550	-405	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	1.427	-1.684	0	0
	5.986	5.109	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
14. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	438	906	314	141
	438	906	314	141
<p>Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.</p>				
15. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	213.301	230.432	7.172	7.665
Heraf forfalder inden for 1 år	-8.728	-9.341	-514	-500
	204.573	221.091	6.658	7.165
16. Kreditinstitutter i øvrigt				
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	57.690	52.039	4.317	5.160
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	53.373	46.879	0	0
17. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter			8.087	8.358
			8.087	8.358

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
18. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	700	619	326	258
Honorar vedrørende lovpligtig revision	462	449	88	88
Skattemæssig rådgivning	113	120	112	120
Erklæringsopgaver med sikkerhed	20	14	21	14
Andre ydelser	105	36	105	36
	700	619	326	258

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Moderfonden**

Der er afgivet betalingsgarantier på i alt t.kr. 2.717.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.172 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 20.292.

Der er i fondens ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nom. t.kr. 12.870 deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på t.kr. 43 overfor fondens primære bankforbindelse.

Der er overfor datterselskabet Plejehjemsgruppen af 1960 A/S's bankforbindelse, stillet sikkerhed i likvide midler på t.kr. 12.000.

Koncernen

Koncernen har afgivet betalingsgarantier på t.kr. 2.717.

Noter

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 213.301 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 340.676.

Der er i koncernens ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nom. t.kr. 76.312 deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på t.kr. 43 overfor fondens primære bankforbindelse.

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderfonden

Fonden har pr. 31. december 2016 en restleasingforpligtelse på t.kr. 517.

Fonden har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 22.100.

Fonden har afgivet støtteerklæringer overfor datterselskaberne OK-Servicejeneste A/S og OK-Kompetenceudvikling A/S.

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

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

Koncernen

Koncernen har pr. 31. december 2016 en restleasingforpligtelse på t.kr. 1.075.

Koncernen har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 23.400.

Koncernen har givet tilsagn om økonomisk støtte til Fonden Boliger for Livet.

21. Nærtstående parter

OK-Fonden har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

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

Noter

22. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.205	1.524
Årets uddelinger	-3.222	-2.755
Avance / tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-38	1.000
Gevinster ved salg af værdipapirer som er omsætningsaktiver	-140	0
Dagsværdiregulering af ejendomme	-1.897	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-11
Regulering af momsreguleringsforpligtelse	-419	-419
Andre finansielle indtægter	-458	-294
Øvrige finansielle omkostninger	9.337	9.117
Skat af årets resultat	550	405
Øvrige reguleringer	423	-207
	<u>6.341</u>	<u>8.360</u>

23. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-31.475	16.686
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	22.283	-4.109
	<u>-9.192</u>	<u>12.577</u>