

OK-Fonden

Lersø Parkallé 112, 2, 2100 København

CVR-nr. 14 26 82 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.



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 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Resultatopgørelse | 17 |
| Balance | 18 |
| Egenkapitalopgørelse for koncernen | 22 |
| Egenkapitalopgørelse for moderselskabet | 23 |
| Pengestrømsopgørelse | 24 |
| Noter | 25 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. maj 2018

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 2017, 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 2017, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 28. maj 2018

Grant Thornton

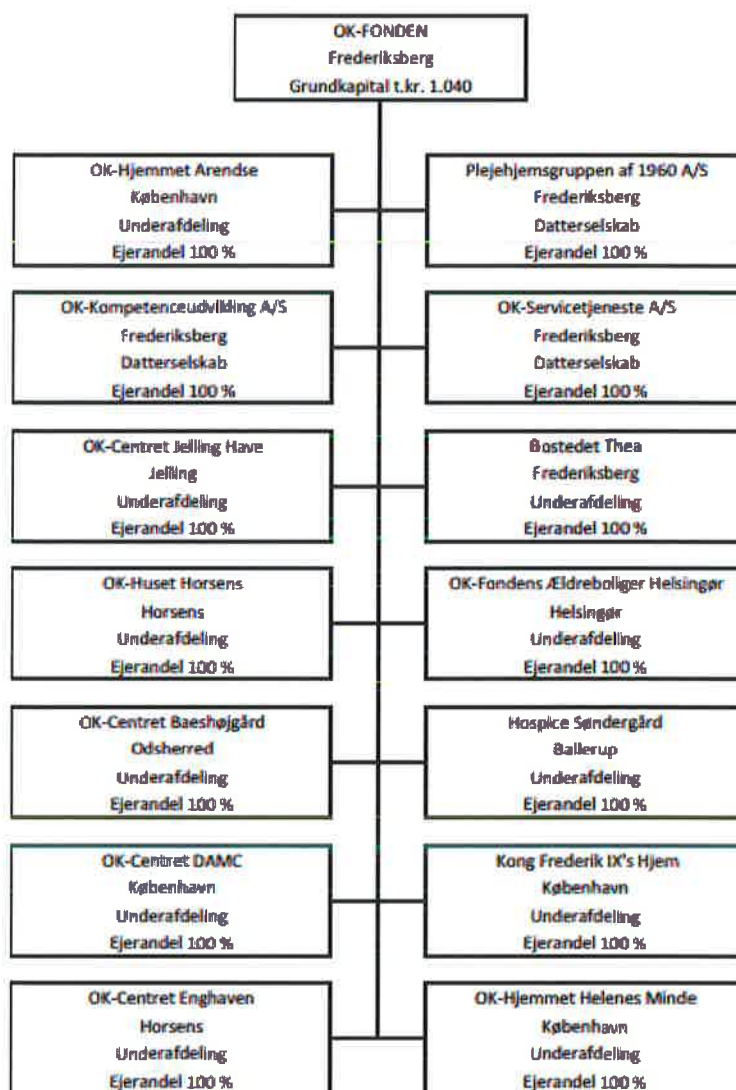
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32794

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, Frederiksberg OK-Service-tjeneste A/S, Datterselskab, Frederiksberg Plekehjemsgruppen af 1960 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 Bostedet Thea, Underafdeling, København 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 .

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 2017 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 2017 udgør t.kr. 241.432 mod t.kr. 245.029 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. 39.588 for 2017 mod t.kr. 3.377 sidste år.

Moderselskabets nettoomsætning for 2017 udgør t.kr. 41.249. mod t.kr. 27.899 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. 39.588 for 2017 mod t.kr. 3.377 sidste år.

Årets resultat er præget af særlige begivenheder. OK-Fonden valgte således at sælge fondens domicilejendom på Frederiksberg Allé, hvilket har medført en regnskabsmæssig gevinst på t.kr. 23.200. Endvidere er OK-Fonden pr. 31. december 2017 fusioneret med en række socialpsykiatriske institutioner hvilket har medført en positiv effekt på årets resultat med t.kr. 23.095.

Ledelsen anser årets resultater for tilfredsstillende.

Særlige risici

Rente risici:

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 socialpsykiatriske institutioner.

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.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer positiv udvikling for OK-Fonden i 2018.

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.

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.

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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.

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:

| | |
|---|-----------|
| 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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.

Tilknyttede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 nettorealisationstværdi 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 nettorealisationstværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 | | |
|------|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | |
| 1 | Nettoomsætning | 241.432 | 245.029 | 41.249 | 27.899 |
| | Andre driftsindtægter | 46.714 | 457 | 23.381 | 0 |
| | Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer | -5.968 | -5.580 | 0 | 0 |
| | Andre eksterne omkostninger | -64.336 | -51.832 | -18.648 | -13.407 |
| | Bruttoresultat | 217.842 | 188.074 | 45.982 | 14.492 |
| 3 | Personaleomkostninger | -168.989 | -174.893 | -35.893 | -13.628 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -1.640 | -2.205 | -1.184 | -1.447 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -3.350 | 1.830 | 0 | 0 |
| | Driftsresultat | 43.863 | 12.806 | 8.905 | -583 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 24.116 | 2.008 |
| 4 | Andre finansielle indtægter | 130 | 458 | 3.546 | 3.793 |
| 5 | Øvrige finansielle omkostninger | -9.077 | -9.337 | -1.979 | -1.841 |
| | Resultat før skat | 34.916 | 3.927 | 34.588 | 3.377 |
| 6 | Skat af årets resultat | -328 | -550 | 0 | 0 |
| 7 | Årets resultat | 34.588 | 3.377 | 34.588 | 3.377 |

Balance 31. december

| Aktiver | | Koncern | | Moderselskab | |
|----------------------|---|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| | | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Note | | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | | | | |
| 8 | Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder | 786 | 1.070 | 786 | 1.069 |
| | Immaterielle anlægsaktiver i alt | 786 | 1.070 | 786 | 1.069 |
| 9 | Grunde og bygninger | 223.185 | 49.159 | 1.182 | 20.292 |
| 10 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.466 | 3.460 | 806 | 2.906 |
| 11 | Investeringsejendomme | 101.893 | 291.518 | 0 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 326.544 | 344.137 | 1.988 | 23.198 |
| 12 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 88.087 | 57.213 |
| 13 | Deposita | 3.057 | 2.210 | 3.066 | 2.210 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 3.057 | 2.210 | 91.153 | 59.423 |
| | Anlægsaktiver i alt | 330.387 | 347.417 | 93.927 | 83.690 |

Balance 31. december

| Note | Koncern | | Moderselskab | | |
|--------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | |
| Aktiver | | | | | |
| Omsætningsaktiver | | | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 29.535 | 21.800 | 2.085 | 667 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 19.134 | 35.572 |
| 14 | Udskudte skatteaktiver | 4.532 | 5.986 | 0 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 104.790 | 26.440 | 66.431 | 9.243 |
| 15 | Periodeafgrænsnings-poster | 1.032 | 438 | 249 | 314 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>139.889</u> | <u>54.664</u> | <u>87.899</u> | <u>45.796</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>1.562</u> | <u>1.619</u> | <u>425</u> | <u>297</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u>1.562</u> | <u>1.619</u> | <u>425</u> | <u>297</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>26.018</u> | <u>22.863</u> | <u>14.259</u> | <u>19.321</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>167.469</u> | <u>79.146</u> | <u>102.583</u> | <u>65.414</u> |
| | Aktiver i alt | <u>497.856</u> | <u>426.563</u> | <u>196.510</u> | <u>149.104</u> |

Balance 31. december

| Note | Koncern | | Morderselskab | | |
|-------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | |
| Passiver | | | | | |
| Egenkapital | | | | | |
| | Virksomhedskapital | 1.040 | 1.000 | 1.040 | 1.000 |
| | Reserve for opskrivninger | 5.360 | 26.304 | 0 | 7.644 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 0 | 9.186 | 0 |
| | Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | -36.035 | -41.350 | -3.010 | -4.317 |
| | Overført resultat | 106.235 | 55.432 | 69.384 | 37.060 |
| | Egenkapital i alt | 76.600 | 41.386 | 76.600 | 41.387 |
| Hensatte forpligtelser | | | | | |
| 16 | Andre hensatte forpligtelser | 0 | 0 | 3.586 | 3.693 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 0 | 3.586 | 3.693 |
| Gældsforpligtelser | | | | | |
| 17 | Gæld til realkreditinstitutter | 192.367 | 204.573 | 0 | 6.658 |
| 18 | Kreditinstitutter i øvrigt | 51.250 | 57.690 | 2.993 | 4.317 |
| | Deposita | 1.640 | 1.456 | 9 | 33 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 245.257 | 263.719 | 3.002 | 11.008 |

Balance 31. december

| | | Koncern | | Moderselskab | |
|-----------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
| Passiver | | | | | |
| <u>Note</u> | | | | | |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 9.203 | 8.728 | 0 | 514 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 41.387 | 24.724 | 41.388 | 24.724 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.455 | 11.105 | 3.376 | 2.900 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 28.459 | 12.446 |
| | Anden gæld | 106.108 | 68.814 | 40.099 | 52.432 |
| 19 | Periodeafgrænsnings-poster | 7.846 | 8.087 | 0 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 175.999 | 121.458 | 113.322 | 93.016 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 421.256 | 385.177 | 116.324 | 104.024 |
| | Passiver i alt | 497.856 | 426.563 | 196.510 | 149.104 |

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21 Eventualposter

22 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for op- skrivninger t.kr. | Reserve for sikrings- instrumenter t.kr. | Overført resul- tat t.kr. |
|---|---|--|---|--|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 1.000 | 33.220 | -37.128 | 47.400 |
| Værdiregulering renteswapaftaler | 0 | 0 | -5.651 | 0 |
| Udskudt skat af værdiregulering af renteswapaftaler | 0 | 0 | 1.429 | 0 |
| Dagsværdiregulering af ejendomme | 0 | 1.897 | 0 | 0 |
| Udskudt skat af dagsværdiregulering på ejendomme | 0 | 1.950 | 0 | -1.950 |
| Tilbageførsel af reserve for opskrivninger på | | | | |
| afhændede aktiver | 0 | -10.763 | 0 | 10.763 |
| Årets uddelinger | 0 | 0 | 0 | -3.221 |
| Årets overførte resultat | 0 | 0 | 0 | 2.440 |
| Egenkapital 1. januar 2017 | 1.000 | 26.304 | -41.350 | 55.432 |
| Værdiregulering renteswapaftaler | 0 | 0 | 6.440 | 0 |
| Udskudt skat af værdiregulering af renteswapaftaler | 0 | 0 | -1.125 | 0 |
| Kontant kapitaludvidelse | 40 | 0 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel af reserve for opskrivninger på | | | | |
| afhændede aktiver | 0 | -8.894 | 0 | 8.894 |
| Udskudt skat heraf | 0 | 1.957 | 0 | -1.957 |
| Årets overførte resultat | 0 | 0 | 0 | 34.588 |
| Regulering af reserve for opskrivning til dagsværdi | 0 | -17.959 | 0 | 17.959 |
| Udskudt skat heraf | 0 | 3.952 | 0 | -3.952 |
| Årets uddelinger | 0 | 0 | 0 | -4.712 |
| Øvrige reguleringer | 0 | 0 | 0 | -17 |
| | 1.040 | 5.360 | -36.035 | 106.235 |

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for op- skrivninger t.kr. | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr. | Reserve for sikrings- instrumenter t.kr. | Overført resul- tat t.kr. |
|---|---|--|--|---|--|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 1.000 | 7.644 | 0 | -5.160 | 41.969 |
| Årets overførte resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 156 |
| Årets overførte resultat | 0 | 0 | 0 | 843 | 0 |
| Egenkapitalbevægelser i datterselskaber | 0 | 0 | 0 | 0 | -5.065 |
| Egenkapital 1. januar 2017 | 1.000 | 7.644 | 0 | -4.317 | 37.060 |
| Tilbageførsel opskrivning på afhændede aktiver | 0 | -7.644 | 0 | 0 | 7.644 |
| Kontant kapitaludvidelse | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets overførte resultat | 0 | 0 | 9.186 | 0 | 25.402 |
| Årets overførte resultat | 0 | 0 | 0 | 1.307 | 0 |
| Årets uddelinger | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.712 |
| Egenkapitalbevægelser i datterselskaber | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.990 |
| | 1.040 | 0 | 9.186 | -3.010 | 69.384 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | Koncern | |
|--|---------------|----------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
| Årets resultat | 34.588 | 3.377 |
| 23 Reguleringer | -36.757 | 6.341 |
| 24 Ændring i driftskapital | 13.533 | -9.191 |
| Pengestrømme fra primær drift før finansielle poster | 11.364 | 527 |
| Renteindbetalinger og lignende | 129 | 458 |
| Renteudbetalinger og lignende | -9.077 | -9.337 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 2.416 | -8.352 |
| Likvider overtaget ved fusion | 1.646 | 0 |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver | 0 | -963 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -5.052 | -21.524 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 0 | 44.460 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | -847 | -2.210 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver | 60 | 5.306 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -4.193 | 25.069 |
| Optagelse af langfristet gæld | 4.155 | 14.400 |
| Afdrag på langfristet gæld | -15.887 | -31.531 |
| Deponering ved salg af domicilejendom | 5.677 | 0 |
| Hævet på driftskredit | 10.987 | 4.302 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 4.932 | -12.829 |
| Ændring i likvider | 3.155 | 3.888 |
| Likvider 1. januar | 22.863 | 18.975 |
| Likvider 31. december | 26.018 | 22.863 |
| Likvider | | |
| Likvide beholdninger | 26.018 | 22.863 |
| Likvider 31. december | 26.018 | 22.863 |

Noter

| | Koncern | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
| 1. Nettoomsætning | | |
| Administration og byggerådgivning | 29.251 | 24.203 |
| Udlejning af ejendomme | 19.287 | 21.051 |
| Drift af institutioner | 192.546 | 199.172 |
| Øvrige aktiviteter | 348 | 603 |
| | 241.432 | 245.029 |

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
| 2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | | | |
| Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab | 795 | 700 | 299 | 326 |
| Honorar vedrørende lovpligtig revision | 628 | 462 | 133 | 88 |
| Skattemæssig rådgivning | 57 | 113 | 57 | 112 |
| Erklæringsopgaver med sikkerhed | 0 | 20 | 0 | 21 |
| Andre ydelser | 110 | 105 | 110 | 105 |
| | 795 | 700 | 300 | 326 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
| 3. Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger og gager | 147.671 | 155.909 | 32.684 | 11.325 |
| Pensioner | 16.889 | 14.608 | 2.007 | 1.086 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.652 | 3.187 | 179 | 194 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 777 | 1.189 | 1.023 | 1.023 |
| | 168.989 | 174.893 | 35.893 | 13.628 |
| Direktion | 4.035 | 4.088 | 4.035 | 4.088 |
| Bestyrelse | 1.252 | 1.474 | 1.252 | 1.474 |
| | 5.287 | 5.562 | 5.287 | 5.562 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 383 | 407 | 43 | 19 |
| 4. Andre finansielle indtægter | | | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 3.535 | 3.426 |
| Øvrige finansielle indtægter | 130 | 458 | 11 | 367 |
| | 130 | 458 | 3.546 | 3.793 |
| 5. Øvrige finansielle omkostninger | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 9.077 | 9.337 | 1.979 | 1.841 |
| | 9.077 | 9.337 | 1.979 | 1.841 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
| 6. Skat af årets resultat | | | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 328 | 550 | 0 | 0 |
| | 328 | 550 | 0 | 0 |
| 7. Forslag til resultatdisponering | | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | 9.186 | 0 |
| Uddelinger for regnskabsåret | | | 4.712 | 3.221 |
| Overføres til overført resultat | | | 20.690 | 156 |
| Disponeret i alt | | | 34.588 | 3.377 |
| 8. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder | | | | |
| Kostpris 1. januar | 2.341 | 1.378 | 1.693 | 731 |
| Tilgang i årets løb | 155 | 963 | 0 | 962 |
| Kostpris 31. december | 2.496 | 2.341 | 1.693 | 1.693 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -1.271 | -491 | -624 | -415 |
| Årets afskrivninger | -439 | -359 | -283 | -209 |
| Årets nedskrivninger | 0 | -421 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | -1.710 | -1.271 | -907 | -624 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 786 | 1.070 | 786 | 1.069 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. |
| 9. Grunde og bygninger | | | | |
| Kostpris 1. januar | 38.542 | 38.542 | 15.819 | 15.819 |
| Overførsel fra investeringsejendomme 31. december | 191.326 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 2.310 | 0 | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | -13.779 | 0 | -13.351 | 0 |
| Kostpris 31. december | 218.399 | 38.542 | 2.468 | 15.819 |
| Opskrivninger 1. januar | 15.796 | 15.728 | 8.894 | 8.894 |
| Tilbageførsel af opskrivning på afgang | -8.894 | 0 | -8.894 | 0 |
| Årets indexering | -35 | 68 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | 6.867 | 15.796 | 0 | 8.894 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -5.179 | -4.893 | -4.421 | -4.155 |
| Årets afskrivninger | -246 | -286 | -269 | -266 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver | 3.344 | 0 | 3.404 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | -2.081 | -5.179 | -1.286 | -4.421 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 223.185 | 49.159 | 1.182 | 20.292 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. |
| 10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | | | |
| Kostpris 1. januar | 25.278 | 24.466 | 22.277 | 21.295 |
| Tilgang ved fusion 31. december | 503 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.207 | 0 | 982 |
| Afgang i årets løb | -3.058 | -395 | -3.156 | 0 |
| Kostpris 31. december | 22.723 | 25.278 | 19.121 | 22.277 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -21.818 | -20.801 | -19.371 | -18.398 |
| Tilgang ved fusion 31. december | -173 | 0 | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | -976 | -1.140 | -737 | -973 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver | 1.710 | 123 | 1.793 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | -21.257 | -21.818 | -18.315 | -19.371 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 1.466 | 3.460 | 806 | 2.906 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. |
| 11. Investeringsejendomme | | | | |
| Kostpris 1. januar | 273.590 | 286.661 | 0 | 0 |
| Overførsel til grunde og bygninger 31. december | -171.989 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 5.051 | 20.316 | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | -33.387 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | 106.652 | 273.590 | 0 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | 17.928 | 26.861 | 0 | 0 |
| Overførsel til grunde og bygninger 31. december | -19.337 | 0 | 0 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | -3.350 | 1.830 | 0 | 0 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 0 | -10.763 | 0 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december | -4.759 | 17.928 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 101.893 | 291.518 | 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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

| | |
|------------------------------------|--------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,31% |
| Højeste afkastprocent | 10,59% |
| Laveste afkastprocent | 4,71% |

Følsomhedsanalyse:

Noter

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 33.877 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 76.600 t.kr. til 47.723 t.kr.

Noter

| | Morderselskab | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. |
| 12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 71.727 | 70.714 |
| Tilgang i årets løb | 4.700 | 1.013 |
| Kostpris 31. december | 76.427 | 71.727 |
| Opskrivninger 1. januar | -18.910 | -13.740 |
| Årets resultat | 24.116 | 2.008 |
| Udlodning fra tilknyttede virksomheder | 0 | -2.113 |
| Egenkapitalreguleringer i datterselskaber | 3.980 | -5.065 |
| Opskrivninger 31. december | 9.186 | -18.910 |
| Afskrivninger på goodwill 1. januar | -1.112 | -1.112 |
| Afskrivninger på goodwill 31. december | -1.112 | -1.112 |
| Modregnet i tilgodehavender | 0 | 1.815 |
| Overført til hensatte forpligtelser | 3.586 | 3.693 |
| Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser | 3.586 | 5.508 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 88.087 | 57.213 |
| Tilknyttede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| OK-Kompetenceudvikling A/S | Frederiksberg | 100 % |
| OK-Servicetjeneste A/S | Frederiksberg | 100 % |
| Plejhjemsgruppen af 1960 A/S | Frederiksberg | 100 % |
| OK-Hjemmet Arendse | København | 100 % |
| OK-Huset Horsens | Horsens | 100 % |
| OK-Centret Baeshøjgård | Odsherred | 100 % |
| OK-Centret DAMC | København | 100 % |
| Hospice Søndergård | Ballerup | 100 % |
| OK-Fondens Ældreboliger Helsingør | Helsingør | 100 % |
| Kong Frederik IX's Hjem | København | 100 % |
| Bostedet Thea | København | 100 % |
| OK-Centret Enghaven | Horsens | 100 % |
| OK-Hjemmet Helenes Minde | København | 100 % |
| OK-Centret Jelling Have | Jelling | 100 % |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. |
| 13. Deposita | | | | |
| Kostpris 1. januar | 2.210 | 2.210 | 3.066 | 2.210 |
| Tilgang i årets løb | 847 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | 3.057 | 2.210 | 3.066 | 2.210 |
| Regnskabsmæssig værdi | | | | |
| 31. december | 3.057 | 2.210 | 3.066 | 2.210 |
| 14. Udskudte skatteaktiver | | | | |
| Udskudte skatteaktiver 1. januar | 5.986 | 5.109 | 0 | 0 |
| Udskudt skat skat af årets resultat | -329 | -550 | 0 | 0 |
| Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen | -1.125 | 1.427 | 0 | 0 |
| | 4.532 | 5.986 | 0 | 0 |
| 15. Periodeafgrænsningsposter | | | | |
| Forudbetalte omkostninger | 1.032 | 438 | 249 | 314 |
| | 1.032 | 438 | 249 | 314 |
| Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. | | | | |
| 16. Andre hensatte forpligtelser | | | | |
| Hensat på tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 3.586 | 3.693 |
| | 0 | 0 | 3.586 | 3.693 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. | 31/12 2017 t.kr. | 31/12 2016 t.kr. |
| 17. Gæld til realkreditinstitutter | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 201.570 | 213.301 | 0 | 7.172 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -9.203 | -8.728 | 0 | -514 |
| | 192.367 | 204.573 | 0 | 6.658 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 153.425 | 0 | 0 | 0 |
| 18. Kreditinstitutter i øvrigt | | | | |
| Kreditinstitutter i øvrigt i alt | 51.250 | 57.690 | 2.993 | 4.317 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 51.250 | 53.373 | 2.993 | 4.317 |
| 19. Periodeafgrænsningsposter | | | | |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.846 | 8.087 | 0 | 0 |
| | 7.846 | 8.087 | 0 | 0 |

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

Noter

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderfonden

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

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

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på t.kr. 44 overfor fondens primære bankforbindelse.

Koncernen

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

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

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på t.kr. 44 overfor fondens primære bankforbindelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 182.613, er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 262.581.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nominelt t.kr. 75.942 deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

21. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderfonden

Fonden har pr. 31. december 2017 en restleasing forpligtelse på t.kr. 675.

Fonden har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 11.655.

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

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

Koncernen

Koncernen har pr. 31. december 2017 en restleasing forpligtelse på t.kr. 675.

Noter

21. Eventualposter (fortsat)

Koncernen har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 13.229.

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

22. Nærtstående parter

OK-Fonden har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

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

| | Koncern | |
|---|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 23. Reguleringer | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1.640 | 2.205 |
| Gaveudlodning | -4.712 | -3.221 |
| Badwill ved virksomhedsovertagelse | -23.095 | 0 |
| Dagsværdiregulering af ejendomme | 3.350 | -1.897 |
| Momsreguleringsforpligtelse | -419 | -419 |
| Gevinst ved salg af finansielle anlægsaktiver | 0 | -140 |
| Gevinst ved salg af anlægsaktiver | -23.200 | -38 |
| Øvrige reguleringer | 220 | 422 |
| Deposita | 184 | 0 |
| Renteindtægter | -130 | -458 |
| Renteudgifter | 9.077 | 9.337 |
| Skat af årets resultat | 328 | 550 |
| | -36.757 | 6.341 |
| 24. Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -5.204 | -31.475 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | 18.737 | 22.284 |
| | 13.533 | -9.191 |