

OK-Fonden

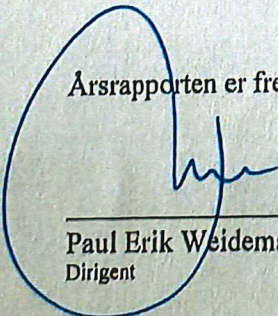
Lersø Parkallé 112, 2, 2100 København

CVR-nr. 14 26 82 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 26. maj 2020.



Paul Erik Weidemann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Koncernoversigt	7
Hovedtal og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Egenkapitalopgørelse for koncernen	26
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	27
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29
Definitioner og begreber	42

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 26. maj 2020

Direktion

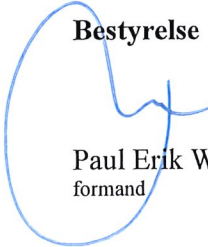


Ulrik Ahrendt-Jensen
adm. direktør



Eva Lunding Olsen
direktør

Bestyrelse



Paul Erik Weidemann
formand



Michael Brostrøm
næstformand



Jakob Birkler



Mette Stavvad



Anne-Mette Winther
Christiansen



Poul Erik 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 2019, 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 2019, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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


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

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

København, den 26. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mne32794

Fondsoplysninger

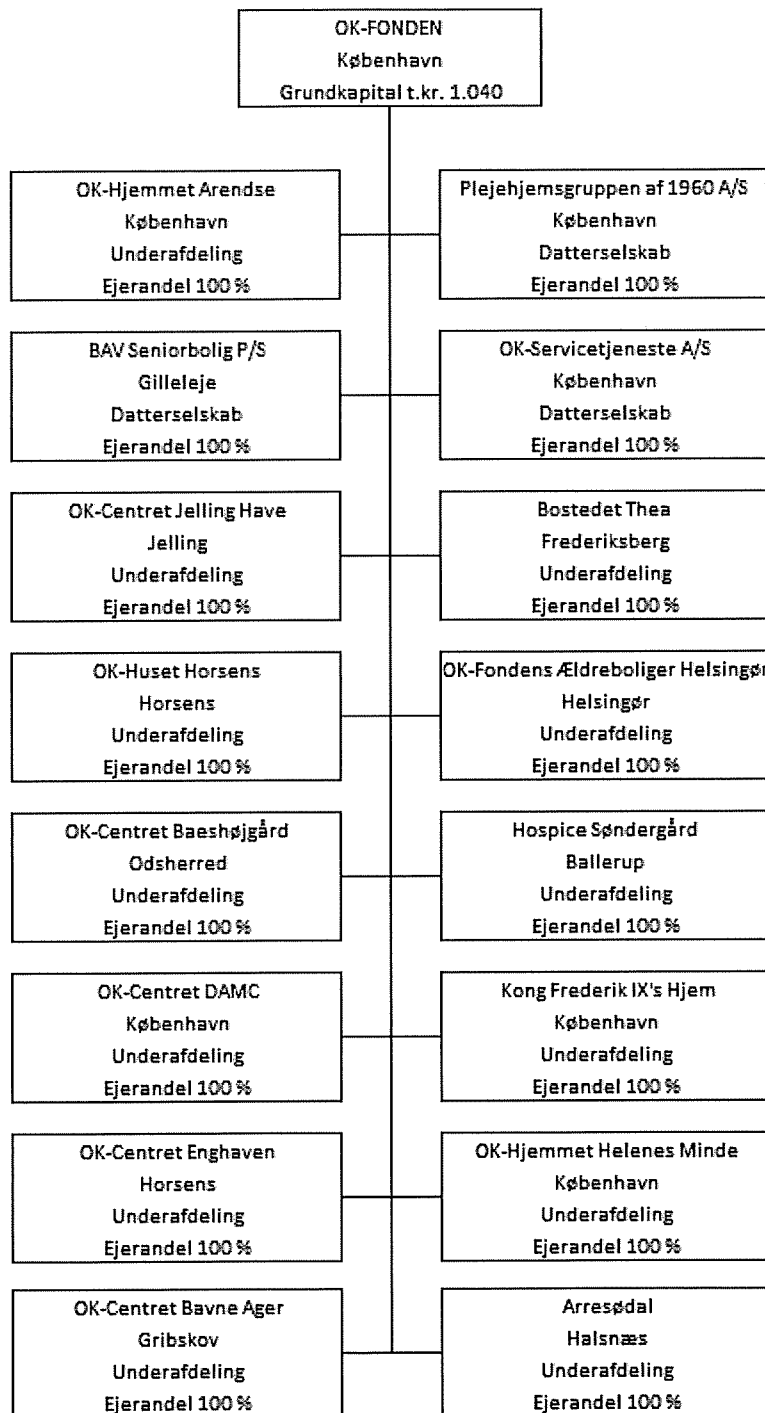
Fonden	OK-Fonden Lersø Parkallé 112, 2 2100 København
	CVR-nr.: 14 26 82 35
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Paul Erik Weidemann, formand Michael Brostrøm, næstformand Jakob Birkler Mette Stavad Anne-Mette Marie Winther Christiansen Poul Erik Christiansen
Direktion	Ulrik Ahrendt-Jensen, 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

Fondsoplysninger

Dattervirksomheder

BAV Seniorbolig P/S, Datterselskab, København
OK-Servicetjeneste A/S, Datterselskab, København
Plejhjemsgruppen af 1960 A/S, Datterselskab, København
OK-Hjemmet Arendse, Underafdeling, København
OK-Huset Horsens, Underafdeling, Horsens
OK-Centret Baeshøjgård, Underafdeling, Odsherred
OK-Centret DAMC, Underafdeling, Frederiksberg
Hospice Søndergård, Underafdeling, Ballerup
OK-Fondens Ældreboliger Helsingør, Underafdeling, Helsingør
Kong Frederik IX's Hjem, Underafdeling, Frederiksberg
Bostedet Thea, Underafdeling, Frederiksberg
OK-Centret Enghaven, Underafdeling, Horsens
OK-Hjemmet Helenes Minde, Underafdeling, København
OK-Centret Jelling Have, Underafdeling, Jelling
OK-Centret Bavne Ager, Underafdeling, Gribskov
OK-Centret Arresødal Slot, Underafdeling, Halsnæs

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	461.846	427.461	241.432	245.029	192.620
Bruttoresultat	338.462	317.887	214.492	188.074	137.772
Resultat af ordinær drift	13.901	12.988	43.863	12.806	12.040
Finansielle poster, netto	-8.558	-7.396	-8.947	-8.879	-8.812
Årets resultat	3.554	8.072	34.588	3.377	2.823
Balance:					
Balancesum	558.743	492.082	497.856	426.563	415.342
Investeringer i materielle anlægsaktiver	49.454	49.535	5.052	21.523	3.582
Egenkapital	100.936	102.074	76.600	41.386	45.453
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	18.977	59.814	2.416	-8.353	14.934
Investeringsaktivitet	-49.385	-49.468	-4.193	25.070	-3.843
Finansieringsaktivitet	20.518	6.971	4.932	-12.829	-6.557
Pengestrømme i alt	-9.890	17.317	3.155	3.888	4.534
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	662	641	383	407	298
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	73,3	74,4	88,8	76,8	71,5
Overskudsgrad (EBIT-margin)	3,0	3,0	18,2	5,2	6,3
Likviditetsgrad	57,2	82,2	65,2	50,2	63,8
Soliditetsgrad	18,1	20,7	15,4	9,7	10,9
Egenkapitalforrentning	3,5	9,0	58,6	7,8	6,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

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

God fondsledelse

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

Fondens uddelingspolitik

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

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

OK-Fonden har i 2019 valgt at foretage uddeling til enheder, der er administreret af OK-Fonden, og der er lagt vægt på at yde støtte til udviklingsprojekter, samt til enheder, der har foretaget kvalitative og kompetencemæssige løft med henblik på at forbedre forholdene for de grupper, der er nævnt i OK-Fondens formål.

Usædvanlige forhold

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

Omkostningerne til genopførelse hhv. nybygning er væsentligt blevet forhøjet i forhold til den forventede entreprisensum som var forventet ved aflæggelse af årsregnskabet for 2018.

Hele entreprisen er dækket af forsikring, hvorfor der i koncernregnskabet er indregnet yderligere 8.071 t.kr. under andre driftsindtægter, således at den totale forsikringsindtægt udgør 25.571 t.kr. mod forventet 19.500 t.kr. som indregnet i koncernregnskabet for 2018.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme og grunde og bygninger måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør hhv. 112 og 325 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 49 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning i moderfonden udgør 50.629 t.kr. mod 43.668 t.kr. sidste år, og t.kr. 461.846 mod 427.461 for koncernen.

I 2019 har OK-Fonden overtaget driften af det nybyggede plejecenter Bavne Ager Vest i Gilleleje, med plads til 72 beboere. Opstarten af det nye plejecenter har givet et negativt indtjeningsbidrag i 2019.

OK-Fonden har fra februar 2019 påbegyndt driften af Arresødal Slot, der er et bosted for psykisk syge. Bostedet har først i 4. kvartal haft fuld belægning, og kommer derfor ud af 2019 med et negativt driftsresultat. Der er i øjeblikket en positiv drift, og der er planlagt en udvidelse i 2020 med yderligere 3 boliger.

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.554 t.kr. mod 8.072 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Miljøforhold

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

Videnressourcer

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

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer positiv udvikling for OK-Fonden i 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

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

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

OK-Fonden har ikke underrepræsentation af det ene køn i hverken bestyrelse eller direktion, dog er kønsfordelingen i bestyrelsen i forbindelse med udvidelsen af antallet af medlemmer fra 5 til 6 ændret fra 40/60 til 33/67. OK-Fondens mål er en kønsfordelingen på minimum 40/60.

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 beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskabet

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

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

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

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

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2	461.846	427.461	50.629	43.668
Andre driftsindtægter	8.071	20.897	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-7.956	-6.975	0	0
Andre eksterne omkostninger	-127.563	-122.396	-22.048	-25.870
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.064	-1.100	0	0
Bruttoresultat	338.462	317.887	28.581	17.798
4	-322.118	-291.954	-29.708	-28.173
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.443	-12.945	-981	-726
Andre driftsomkostninger	0	0	0	-410
Driftsresultat	13.901	12.988	-2.108	-11.511
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	7.340	16.366
5 Andre finansielle indtægter	0	3	0	3.863
6 Øvrige finansielle omkostninger	-8.558	-7.399	-1.678	-646
Resultat før skat	5.343	5.592	3.554	8.072
7 Skat af årets resultat	-1.789	2.480	0	0
8 Årets resultat	3.554	8.072	3.554	8.072

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
9	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	334	347	334	543
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	334	347	334	543
10	Grunde og bygninger	325.410	234.148	1.091	1.119
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.810	2.019	8.760	1.290
11	Investeringsjendomme	112.238	149.789	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	448.458	385.956	9.851	2.409
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	141.327	125.364
14	Deposita	11.740	3.115	11.740	3.115
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.740	3.115	153.067	128.479
	Anlægsaktiver i alt	460.532	389.418	163.252	131.431

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Note					
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.955	29.298	1.345	1.386
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	83.069	73.441
15	Udskudte skatteaktiver	0	1.318	0	0
	Andre tilgodehavender	18.040	26.276	10.438	6.870
16	Periodeafgrænsnings-poster	402	999	198	126
	Tilgodehavender i alt	63.397	57.891	95.050	81.823
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.369	1.438	222	223
	Værdipapirer i alt	1.369	1.438	222	223
	Likvide beholdninger	33.445	43.335	13.603	23.180
	Omsætningsaktiver i alt	98.211	102.664	108.875	105.226
	Aktiver i alt	558.743	492.082	272.127	236.657

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
	1.040	1.040	1.040	1.040
Virksomhedskapital				
Reserve for opskrivninger	27.109	23.757	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	44.788	45.023
Overført resultat	72.787	77.277	55.108	56.011
Egenkapital i alt	100.936	102.074	100.936	102.074
Hensatte forpligtelser				
17 Hensættelser til udskudt skat	6.598	0	0	0
18 Andre hensatte forpligtelser	0	0	8.468	5.026
Hensatte forpligtelser i alt	6.598	0	8.468	5.026
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	217.301	214.971	0	0
Leasingforpligtelser	3.312	0	3.312	0
Deposita	1.512	1.327	0	0
Anden gæld	57.325	48.857	955	0
19 Langfristede gældsforpligtelser i alt	279.450	265.155	4.267	0

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
Note		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
19	Kortfristet del af langfristet gæld	14.292	8.875	715	0
	Gæld til pengeinstitutter	44.151	26.067	44.152	25.810
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.032	0	676	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.261	16.910	1.372	607
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	77.834	71.065
	Anden gæld	83.466	64.199	33.707	32.075
20	Periodeafgrænsnings-poster	9.557	8.802	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>171.759</u>	<u>124.853</u>	<u>158.456</u>	<u>129.557</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>451.209</u>	<u>390.008</u>	<u>162.723</u>	<u>129.557</u>
	Passiver i alt	<u>558.743</u>	<u>492.082</u>	<u>272.127</u>	<u>236.657</u>

1 Særlige poster

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Eventualposter

23 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	1.040	23.757	77.277	102.074
Dagsværdiregulering af ejendomme	0	3.352	0	3.352
Årets overførte resultat	0	0	3.554	3.554
Årets uddelinger	0	0	-904	-904
Udskudt skat	0	0	2.014	2.014
Øvrige reguleringer SWAP	0	0	-9.154	-9.154
	1.040	27.109	72.787	100.936

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	1.040	45.023	56.011	102.074
Årets overførte resultat	0	3.552	2	3.554
Egenkapitalbevægelser i				
datterselskaber	0	-3.787	0	-3.787
Årets uddelinger	0	0	-905	-905
	1.040	44.788	55.108	100.936

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	3.554	8.072
Reguleringer	7.822	15.032
Ændring i driftskapital	16.159	44.106
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	27.535	67.210
Renteindbetalinger og lignende	0	3
Renteudbetalinger og lignende	-8.558	-7.399
Pengestrøm fra ordinær drift	18.977	59.814
Pengestrømme fra driftsaktivitet	18.977	59.814
Køb af materielle anlægsaktiver	-49.454	-49.535
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-57
Salg af finansielle anlægsaktiver	69	124
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-49.385	-49.468
Optagelse af langfristet gæld	19.934	32.081
Afdrag på langfristet gæld	-8.875	-9.790
Træk på kreditfaciliteter	18.084	-15.320
Ændring i deposita	-8.625	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	20.518	6.971
Ændring i likvider	-9.890	17.317
Likvider 1. januar	43.335	26.018
Likvider 31. december	33.445	43.335
Likvider		
Likvide beholdninger	33.445	43.335
Likvider 31. december	33.445	43.335

Noter

1. Særlige poster

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

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

Omkostningerne til genopførelse hhv. nybygning er væsentligt blevet forhøjet i forhold til den forventede entreprisesum som var forventet ved aflæggelse af årsregnskabet for 2018.

Hele entreprisen er dækket af forsikring, hvorfor der i koncernregnskabet er indregnet yderligere 8.071 t.kr. under andre driftsindtægter, således at den totale forsikringsindtægt udgør 25.571 t.kr. mod forventet 19.500 t.kr. som indregnet i koncernregnskabet for 2018.

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

	Koncern	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Indtægter:		
Forsikringsindtægt vedrørende brand	8.071.518	19.500.000
	<u>8.071.518</u>	<u>19.500.000</u>
Omkostninger:		
Nedskrivning af ejendom	0	11.555.625
	<u>0</u>	<u>11.555.625</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	8.071.518	19.500.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-11.555.625
Resultat af særlige poster netto	<u>8.071.518</u>	<u>7.944.375</u>

Noter

	Koncern	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Nettoomsætning		
Administration og byggerådgivning	33.239	32.631
Udlejning af ejendomme	24.962	19.519
Drift af institutioner	403.645	375.047
Øvrige aktiviteter	0	264
	461.846	427.461

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	<u>1.059</u>	<u>933</u>	<u>345</u>	<u>360</u>
Honorar vedrørende lovpligtig revision	786	710	137	137
Skattemæssig rådgivning	95	107	30	107
Andre ydelser	<u>178</u>	<u>116</u>	<u>178</u>	<u>116</u>
	1.059	933	345	360

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	286.094	255.001	27.235	28.146
Pensioner	30.189	30.990	1.993	0
Andre omkostninger til social sikring	5.835	5.963	480	27
	322.118	291.954	29.708	28.173
Direktion	4.391	10.691	4.391	10.691
Bestyrelse	1.529	1.776	1.529	1.776
	5.920	12.467	5.920	12.467
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	662	641	41	38
5. Andre finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	3.820
Øvrige finansielle indtægter	0	3	0	43
	0	3	0	3.863
6. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	886	51
Andre finansielle omkostninger	8.558	7.399	792	595
	8.558	7.399	1.678	646
7. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	1.789	-2.480	0	0
	1.789	-2.480	0	0

Noter

			Morderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
8. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.552	16.616		
Overføres til overført resultat	2	0		
Disponeret fra overført resultat	0	-8.544		
Disponeret i alt	3.554	8.072		
	Koncern		Morderselskab	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
9. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder				
Kostpris 1. januar	2.496	2.496	1.693	1.693
Kostpris 31. december	2.496	2.496	1.693	1.693
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.149	-1.710	-1.150	-907
Årets afskrivninger	-209	-439	-209	-243
Korrektion af afskrivninger primo	196	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-2.162	-2.149	-1.359	-1.150
Regnskabsmæssig værdi 31. december	334	347	334	543

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
10. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	207.749	218.399	2.468	2.468
Korrektion af primo	0	-2.311	0	0
Tilgang i årets løb	35.353	2.549	0	0
Afgang i årets løb	0	-10.888	0	0
Overførsel fra investeringsejendomme	45.234	0	0	0
Kostpris 31. december	288.336	207.749	2.468	2.468
Opskrivninger 1. januar	29.641	6.867	0	0
Årets opskrivninger	11.522	23.104	0	0
Årets indexering	577	-330	0	0
Opskrivninger 31. december	41.740	29.641	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	-3.242	-2.081	-1.349	-1.286
Årets afskrivninger	-1.424	-1.161	-28	-63
Af- og nedskrivninger 31. december	-4.666	-3.242	-1.377	-1.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december	325.410	234.148	1.091	1.119

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
11. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	150.040	106.652	0	0
Overførsel til Grunde og bygninger	-45.233	0	0	0
Tilgang i årets løb	5.192	45.957	0	0
Afgang i årets løb	-1.480	0	0	0
Korrektion primo	0	-2.569	0	0
Kostpris 31. december	108.519	150.040	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar	-251	-4.759	0	0
Korrektion primo	-94	5.608	0	0
Årets regulering til dagsværdi	4.064	-1.100	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december	3.719	-251	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	112.238	149.789	0	0

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,19
Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	5

Noter

11. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme og grunde og bygninger optaget til dagsværdi reduceres med 49.000 t.kr..

	Koncern		Morderselskab	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
12. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar	23.751	22.723	19.621	19.121
Tilgang i årets løb	9.809	1.028	8.214	1.449
Afgang i årets løb	0	0	0	-949
Kostpris 31. december	33.560	23.751	27.835	19.621
Af- og nedskrivninger 1. januar	-21.732	-21.257	-18.331	-18.315
Årets afskrivninger	-1.018	-475	-744	-490
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	0	0	474
Af- og nedskrivninger 31. december	-22.750	-21.732	-19.075	-18.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.810	2.019	8.760	1.290

Noter

	Moderselskab	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	76.427	76.427
Tilgang i årets løb	392	0
Kostpris 31. december	76.819	76.427
Opskrivninger 1. januar	45.023	9.186
Årets resultat	7.340	16.366
Egenkapitalreguleringer i datterselskaber	-3.788	19.471
Opskrivninger 31. december	48.575	45.023
Afskrivninger på goodwill 1. januar	-1.112	-1.112
Afskrivninger på goodwill 31. december	-1.112	-1.112
Modregnet i tilgodehavender	8.577	0
Overført til hensatte forpligtelser	8.468	5.026
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	17.045	5.026
Regnskabsmæssig værdi 31. december	141.327	125.364
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
BAV Seniorbolig P/S	København	100 %
OK-Servicetjeneste A/S	København	100 %
Plekehjemsgruppen af 1960 A/S	København	100 %
OK-Hjemmet Arendse	København	100 %
OK-Huset Horsens	Horsens	100 %
OK-Centret Baeshøjgård	Odsherred	100 %
OK-Centret DAMC	Frederiksberg	100 %
Hospice Søndergård	Ballerup	100 %
OK-Fondens Ældreboliger Helsingør	Helsingør	100 %
Kong Frederik IX's Hjem	Frederiksberg	100 %
Bostedet Thea	Frederiksberg	100 %
OK-Centret Enghaven	Horsens	100 %
OK-Hjemmet Helenes Minde	København	100 %
OK-Centret Jelling Have	Jelling	100 %
OK-Centret Bavne Ager	Gribskov	100 %
OK-Centret Arresødal Slot	Halsnæs	100 %

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
14. Deposita				
Kostpris 1. januar	3.115	3.058	11.740	3.066
Tilgang i årets løb	8.625	57	0	49
Kostpris 31. december	11.740	3.115	11.740	3.115
Regnskabsmæssig værdi				
31. december	11.740	3.115	11.740	3.115
15. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar	0	4.532	0	0
Udskudt skat af årets resultat	0	2.480	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	-5.694	0	0
	0	1.318	0	0
16. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	402	709	198	126
Andre periodeafgrænsningsposter	0	290	0	0
	402	999	198	126

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

Noter

17. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar	-1.318	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	1.789	0	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	6.127	0	0	0
	<u>6.598</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

18. Andre hensatte forpligtelser

Hensat underbalance vedr. tilknyttede virksomheder		8.468	5.026
		<u>8.468</u>	<u>5.026</u>

19. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	226.317	9.016	217.301	171.486
Leasingforpligtelser	4.027	715	3.312	0
Deposita	1.512	0	1.512	0
Anden gæld	61.886	4.561	57.325	0
	<u>293.742</u>	<u>14.292</u>	<u>279.450</u>	<u>171.486</u>
Moderselskab				
Leasingforpligtelser	4.027	715	3.312	0
Anden gæld	955	0	955	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-955</u>
	<u>4.982</u>	<u>715</u>	<u>4.267</u>	<u>-955</u>

Noter

	Koncern	
	31/12 2019	31/12 2018
	t.kr.	t.kr.
20. Periodeafgrænsnings-poster		
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.557</u>	<u>8.802</u>
	<u>9.557</u>	<u>8.802</u>

Noter

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderfonden

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

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på t.kr. 530 overfor fondens primære bankforbindelse.

Koncernen

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

Der er stillet sikkerhed i fondens værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på t.kr. 530 overfor fondens primære bankforbindelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 230.929, er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 430.414

Der er i koncernens ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nominelt t.kr. 71.392 deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Moderfonden

Fonden har pr. 31. december 2019 en restleasing forpligtelse på t.kr. 1.492.

Fonden har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 241.908.

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

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

Koncernen

Koncernen har pr. 31. december 2019 en restleasing forpligtelse på t.kr. 1.492.

Koncernen har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 241.908.

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

23. Nærtstående parter

Transaktioner

Fonden har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Noter

Transaktioner (fortsat)

OK-Fonden har solgt serviceydelser i form af administration, husleje og IT ydelser for 17.059 t.kr, til datterselskaber inkl. driftsenheder i året.

24. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.443	12.945
Gaveudlodning	-904	-1.819
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-1.378
Momsreguleringsforpligtelse	0	-419
Dagsværdiregulering af ejendomme	-4.064	1.100
Andre finansielle indtægter	0	-3
Øvrige finansielle omkostninger	8.558	7.399
Deposita	0	-313
Skat af årets resultat	1.789	-2.480
	<u>7.822</u>	<u>15.032</u>

25. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-6.824	81.998
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	22.983	-37.892
	<u>16.159</u>	<u>44.106</u>

Definitioner og begreber

Amortiseret kostpris

Amortiseret kostpris er den værdi, som et finansielt aktiv eller en finansiell forpligtelse blev målt til ved første indregning med

1. fradrag af afdrag,
2. tillæg eller fradrag af den samlede afskrivning på forskellen mellem det oprindeligt indregnede beløb og det beløb, der forfalder ved udløb, og
3. fradrag af nedskrivninger.

Dagsværdi

Dagsværdien er det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles, eller hvormed en forpligtelse kan udlignes med ved transaktioner mellem parter, der er uafhængige af hinanden.

Genanskaffelsesværdi

Genanskaffelsesværdien af et aktiv er den pris, der skal betales for at erhverve et tilsvarende aktiv på balancedagen.

Genindvindingsværdi

Genindvindingsværdien af et aktiv er den højeste værdi af kapitalværdien og salgsværdien, hvor salgsværdien er fratrukket forventede omkostninger ved et salg.

Kapitalværdi

Kapitalværdien af et aktiv er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som aktivet forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion. Kapitalværdien af en forpligtelse er nutidsværdien af fremtidige nettoudbetalinger, der skal ydes i forpligtelsens levetid.

Kostpris

Kostprisen for et aktiv er det beløb, der er ydet som vederlag for aktivet, uanset dette er anskaffet fra en ekstern part eller fremstillet internt. Kostprisen for en forpligtelse er det beløb, der er modtaget som vederlag for forpligtelsen.

Nettorealiseringsværdi

Nettorealiseringsværdien af et aktiv er summen af de fremtidige nettobetaling, som aktivet på balancedagen forventes at indbringe som led i normal drift. Nettorealiseringsværdien af en forpligtelse er summen af de fremtidige nettoudbetalinger, der skal ydes i forpligtelsens levetid.

Salgsværdi

Salgsværdien af et aktiv er den pris, aktivet kan sælges til på balancedagen. Salgsværdien af en forpligtelse er den pris, der skal betales for at frigøre sig af forpligtelsen på balancedagen.