

OK-Fonden

Lersø Parkallé 112, 2, 2100 København Ø

CVR-nr. 14 26 82 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 31. maj 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse for koncernen	15
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Definitioner og begreber	27
Anvendt regnskabspraksis	28

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. maj 2021

Direktion

Ulrik Ahrendt-Jensen
Adm. direktør

Eva Lunding Olsen
direktør

Bestyrelse

Paul Erik Weidemann
Formand

Michael Brostrøm
Næstformand

Jacob Birkler

Anne-Mette Marie Winther Christiansen

Mette Stavvad Nielsen

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, af resultatet af fondens aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mne32794

Fondsoplysninger

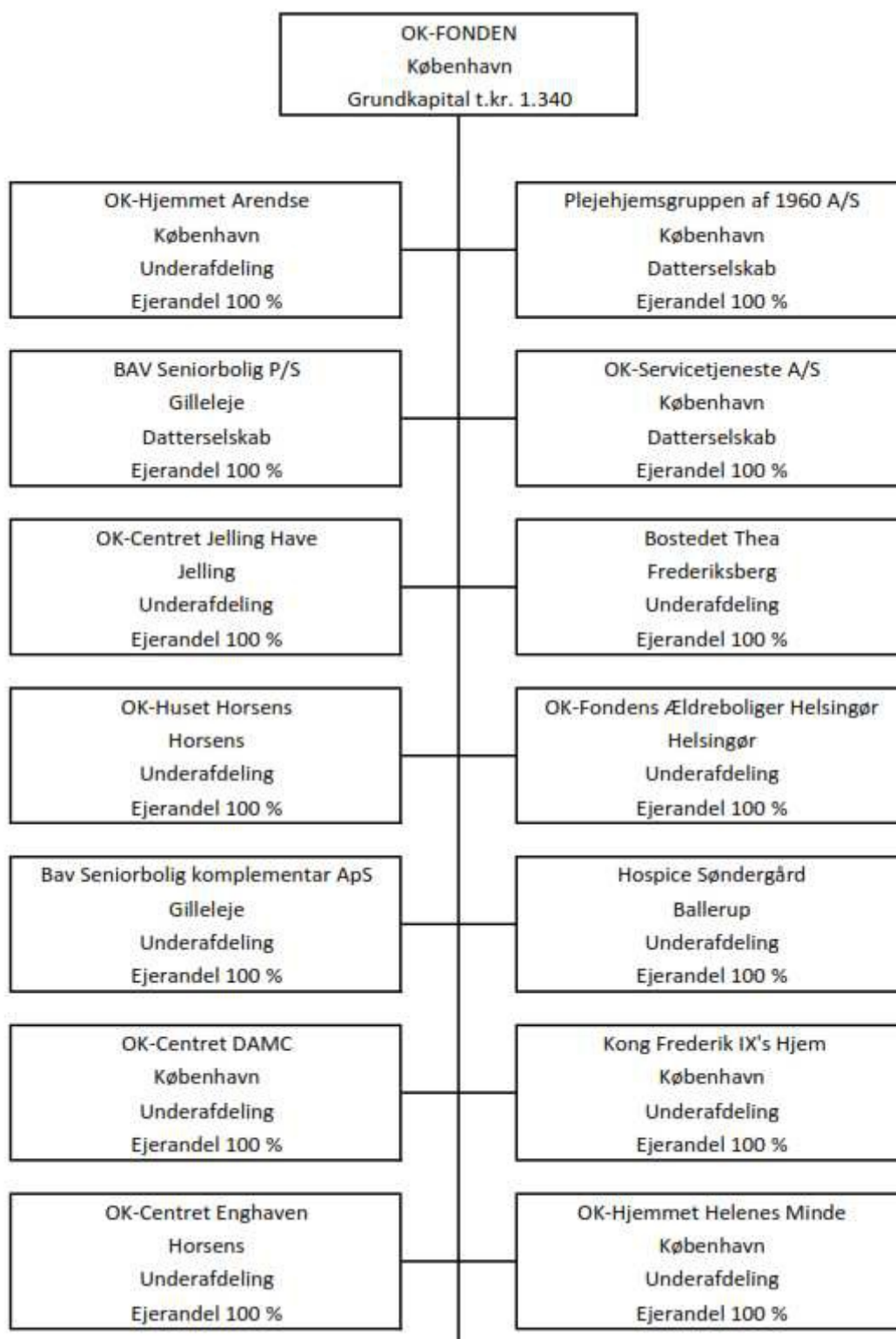
Fonden	OK-Fonden Lersø Parkallé 112, 2 2100 København Ø CVR-nr.: 14 26 82 35 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Paul Erik Weidemann, Formand Michael Brostrøm, Næstformand Jacob Birkler Anne-Mette Marie Winther Christiansen Mette Stavad Nielsen Poul Erik Christiansen
Direktion	Ulrik Ahrendt-Jensen, 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 Nykredit A/S
Modervirksomhed	OK-Fonden

Fondsoplysninger

Dattervirksomheder

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

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	528.372	461.846	427.461	241.432	245.029
Bruttoresultat	379.087	338.462	317.887	214.492	188.074
Resultat af primær drift	15.401	13.901	12.988	43.863	12.806
Finansielle poster, netto	-7.664	-8.558	-7.396	-8.947	-8.879
Årets resultat	7.623	3.554	8.072	34.588	3.377
Balance:					
Balancesum	681.407	558.743	492.082	497.856	426.563
Investeringer i materielle anlægsaktiver	35.801	49.454	49.535	5.052	21.523
Egenkapital	117.923	100.936	102.074	76.600	41.386
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	53.459	18.977	59.814	2.416	-8.353
Investeringsaktivitet	-35.200	-49.385	-49.468	-4.193	25.070
Finansieringsaktivitet	-15.531	20.518	6.971	4.932	-12.829
Pengestrømme i alt	2.728	-9.890	17.317	3.155	3.888
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	745	662	641	383	407
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	71,7	73,3	74,4	88,8	76,8
Overskudsgrad (EBIT-margin)	2,9	3,0	3,0	18,2	5,2
Likviditetsgrad	69,0	57,2	82,2	65,2	50,2
Soliditetsgrad	17,3	18,1	20,7	15,4	9,7
Egenkapitalforrentning	7,0	3,5	9,0	58,6	7,8

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 i høj grad lagt således, at dette formål kan opfyldes – samtidig med fokus på, at skabe et acceptabelt, nødvendigt 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 ejendomme, herunder plejeboliger, boliger til øvrige formål samt 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, psykisk sårbare og handicappede i videste forstand, men også gennem anden virksomhed, der kan forbedre menneskers forhold og livskvalitet helt generelt.

OK Fonden har i 2020 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

Selskabets investeringsejendomme og grunde og bygninger måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør hhv. 133 og 396 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.

Selv om afkastkravene er fastsat på baggrund af de faktiske afkastningskrav, der er i de områder hvor investeringsejendommene er beliggende, er der fortsat en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen. En forøgelse i afkastkravet med i gennemsnit 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 48 mio. kr. ligesom en reduktion i afkastkravet vil øge den samlede dagsværdi tilsvarende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning i moderfonden udgør 52.297 t.kr. mod 50.629 t.kr. sidste år, og t.kr. 526.664 mod 461.846 for koncernen. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.623 t.kr. mod 3.554 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, især henset til de betydelige effekter Covid-19 har haft for såvel organisationen som økonomi i året 2020.

Fonden fusionerede pr. 1. januar 2020 med Fonden Boliger for Livet.

Ledelsesberetning

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 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

OK-Fonden har med virkning i 2021 opkøbt aktiemajoriteten i Danske Care A/S som led i Fondens fortsatte strategi i at udbygge og forbedre dets udbud af ydelser indenfor fondens hovedaktivitet.

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-hele 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 ligelig kønsfordeling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
1	Nettoomsætning	528.372	461.846	65.297	50.629
	Andre driftsindtægter	2.944	8.071	-37	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-8.497	-7.956	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-144.713	-127.563	-32.862	-22.048
	Værdiregulering af investeringsejendomme	981	4.064	3.976	0
	Bruttoresultat	379.087	338.462	36.374	28.581
3	Personaleomkostninger	-359.997	-322.118	-29.727	-29.708
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-3.689	-2.443	-1.911	-981
	Driftsresultat	15.401	13.901	4.736	-2.108
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.743	7.340
4	Andre finansielle indtægter	227	0	817	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-7.891	-8.558	-1.673	-1.678
	Resultat før skat	7.737	5.343	7.623	3.554
5	Skat af årets resultat	-114	-1.789	0	0
6	Årets resultat	7.623	3.554	7.623	3.554

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
7	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	128	334	128	334
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	128	334	128	334
9	Grunde og bygninger	395.533	325.410	1.062	1.091
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.166	10.810	7.613	8.760
10	Investerings ejendomme under opførsel	20.400	0	20.400	0
11	Investerings ejendomme	113.159	112.238	50.300	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	538.258	448.458	79.375	9.851
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	158.487	141.327
13	Deposita	11.950	11.740	11.794	11.740
	Finansielle anlægsaktiver i alt	11.950	11.740	170.281	153.067
	Anlægsaktiver i alt	550.336	460.532	249.784	163.252
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.398	44.955	2.242	1.345
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	81.260	83.069
	Andre tilgodehavender	41.748	18.040	24.758	10.438
14	Periodeafgrænsningsposter	2.661	402	1.514	198
	Tilgodehavender i alt	93.807	63.397	109.774	95.050
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.091	1.369	54	222
	Værdipapirer i alt	1.091	1.369	54	222
	Likvide beholdninger	36.173	33.445	15.070	13.603
	Omsætningsaktiver i alt	131.071	98.211	124.898	108.875
	Aktiver i alt	681.407	558.743	374.682	272.127

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
Passiver					
Egenkapital					
	Virksomhedskapital	1.340	1.040	1.340	1.040
	Reserve for opskrivninger	44.263	27.109	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	60.748	44.788
	Overført resultat	72.320	72.787	55.835	55.108
	Egenkapital i alt	117.923	100.936	117.923	100.936
Hensatte forpligtelser					
15	Hensættelser til udskudt skat	9.088	6.598	0	0
16	Andre hensatte forpligtelser	0	0	7.100	8.468
	Hensatte forpligtelser i alt	9.088	6.598	7.100	8.468

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
Passiver					
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	222.932	217.301	16.750	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	48.534	0	48.534	0
	Leasingforpligtelser	2.319	3.312	2.319	3.312
	Deposita	1.381	1.512	0	0
	Anden gæld	89.338	57.325	2.767	955
17	Langfristede gældsforpligtelser i alt	364.504	279.450	70.370	4.267
17	Kortfristet del af langfristet gæld	14.878	14.292	917	715
	Gæld til pengeinstitutter	15.518	44.151	15.333	44.152
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.159	1.032	0	676
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.573	19.261	2.595	1.372
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	81.418	77.834
	Anden gæld	138.530	83.466	79.026	33.707
18	Periodeafgrænsningsposter	6.234	9.557	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	189.892	171.759	179.289	158.456
	Gældsforpligtelser i alt	554.396	451.209	249.659	162.723
	Passiver i alt	681.407	558.743	374.682	272.127

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20 Eventualposter

21 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.040	27.109	72.787	100.936
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	7.623	7.623
Årets opskrivning	0	12.067	0	12.067
Tilgang ved Fusion	300	0	1.285	1.585
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	5.087	-5.087	0
Regulering renteswap	0	0	-1.928	-1.928
Årets uddelinger	0	0	-2.360	-2.360
	1.340	44.263	72.320	117.923

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.040	44.788	55.108	100.936
Resultatandel	0	5.822	1.801	7.623
Tilgang ved fusion	300	0	1.287	1.587
Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	10.138	0	10.138
Årets uddelinger	0	0	-2.361	-2.361
	1.340	60.748	55.835	117.923

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2020	2019
Årets resultat	7.623	3.554
22 Reguleringer	8.255	7.822
23 Ændring i driftskapital	45.246	16.159
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	61.124	27.535
Renteudbetalinger og lignende	-7.665	-8.558
Pengestrøm fra ordinær drift	53.459	18.977
Pengestrømme fra driftsaktivitet	53.459	18.977
Køb af materielle anlægsaktiver	-35.801	-49.454
Salg af materielle anlægsaktiver	813	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	69
Andre langfristede tilgodehavender	-212	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-35.200	-49.385
Optagelse af langfristet gæld	27.394	19.934
Afdrag på langfristet gæld	-14.292	-8.875
Træk på kreditfaciliteter	-28.633	18.084
Ændring i deposita	0	-8.625
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-15.531	20.518
Ændring i likvider	2.728	-9.890
Likvider 1. januar 2020	33.445	43.335
Likvider 31. december 2020	36.173	33.445
Likvider		
Likvide beholdninger	36.173	33.445
Likvider 31. december 2020	36.173	33.445

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
1. Nettoomsætning				
Administration og byggerådgivning	36.852	33.239	49.304	40.669
Udlejning af ejendomme	25.225	24.962	5.985	5.738
Drift af institutioner	466.295	403.645	10.008	4.222
	528.372	461.846	65.297	50.629
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	1.136	933	436	345
Honorar vedrørende lovpligtig revision	809	710	141	137
Skattemæssig rådgivning	52	107	20	30
Andre ydelser	275	116	275	178
	1.136	933	436	345
3. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	317.999	286.094	27.873	27.235
Pensioner	35.441	30.189	1.625	1.993
Andre omkostninger til social sikring	6.557	5.835	229	480
	359.997	322.118	29.727	29.708
Direktion	3.929	4.391	3.929	4.391
Bestyrelse	1.982	1.529	1.982	1.529
	5.911	5.920	5.911	5.920
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	745	662	43	41

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
4. Andre finansielle indtægter				
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	649	0
Øvrige finansielle indtægter	227	0	168	0
	227	0	817	0
5. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	114	1.789	0	0
	114	1.789	0	0
6. Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			5.822	3.552
Overføres til overført resultat			1.801	2
Disponeret i alt			7.623	3.554
7. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder				
Kostpris 1. januar 2020	2.496	2.496	1.693	1.693
Kostpris 31. december 2020	2.496	2.496	1.693	1.693
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-2.162	-2.149	-1.359	-1.150
Årets afskrivninger	-206	-209	-206	-209
Korrektion af afskrivninger primo	0	196	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-2.368	-2.162	-1.565	-1.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	128	334	128	334

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2020	33.560	23.751	27.819	19.621
Tilgang i årets løb	1.774	9.809	0	8.214
Afgang i årets løb	-1.395	0	0	0
Kostpris 31. december 2020	33.939	33.560	27.819	27.835
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-22.750	-21.732	-19.076	-18.331
Årets afskrivninger	-2.569	-1.018	-1.676	-744
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	546	0	546	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-24.773	-22.750	-20.206	-19.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	9.166	10.810	7.613	8.760
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
9. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2020	288.336	207.749	2.468	2.468
Tilgang i årets løb	3.497	35.353	0	0
Overførsler	53.379	45.234	0	0
Kostpris 31. december 2020	345.212	288.336	2.468	2.468
Opskrivninger 1. januar 2020	41.740	29.641	0	0
Årets opskrivning	15.008	11.522	0	0
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	577	0	0
Opskrivninger 31. december 2020	56.748	41.740	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-4.666	-3.242	-1.378	-1.349
Årets afskrivninger	-1.761	-1.424	-28	-28
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-6.427	-4.666	-1.406	-1.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	395.533	325.410	1.062	1.091

Noter

10. Investeringsejendomme under opførsel

Tilgang i årets løb	22.207	0	22.207	0
Tilgang ved fusion	2.686	0	2.686	0
Kostpris 31. december 2020	24.893	0	24.893	0
Årets nedskrivninger	-4.493	0	-4.493	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-4.493	0	-4.493	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	20.400	0	20.400	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
11. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2020	108.519	150.040	0	0
Tilgang i årets løb	8.323	5.192	1.328	0
Tilgange ved fusion	40.503	0	40.503	0
Afgang i årets løb	0	-1.480	0	0
Overførsler	-53.379	-45.233	0	0
Kostpris 31. december 2020	103.966	108.519	41.831	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	3.719	-251	0	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2020	0	-94	0	0
Årets regulering til dagsværdi	5.474	4.064	8.469	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	9.193	3.719	8.469	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	113.159	112.238	50.300	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.

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

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 investeringsejendommene reduceres med 24.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 116.215 t.kr. til 92.215 t.kr.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019
12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	76.820	76.427
Tilgang i årets løb	40	392
Afgang i årets løb	4.266	0
Kostpris 31. december 2020	81.126	76.819
Opskrivninger 1. januar 2020	48.575	45.023
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.743	7.340
Andre kapitalbevægelser i datterselskaber	10.138	-3.788
Opskrivninger 31. december 2020	62.456	48.575
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2020	-1.112	-1.112
Afskrivninger på goodwill 31. december 2020	-1.112	-1.112
Modregnet i tilgodehavender	8.917	8.577
Overført til hensatte forpligtelser	7.100	8.468
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	16.017	17.045
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	158.487	141.327
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
OK-Servicetjeneste A/S	København	100 %
Plejhjemsgruppen af 1960 A/S	København	100 %
OK-Hjemmet Arendse	København	100 %
OK-Huset Horsens	Horsens	100 %
OK-Centrat 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	Halsnæs	100 %
BAV Seniorbolig P/S	København	100 %
BAV Seniorbolig komplementar Aps	København	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
13. Deposita				
Kostpris 1. januar 2020	11.740	11.740	11.740	11.740
Tilgang i årets løb	210	0	54	0
Kostpris 31. december 2020	11.950	11.740	11.794	11.740
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	11.950	11.740	11.794	11.740
14. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalte omkostninger	1.514	402	1.514	198
Øvrige periodeafgrænsningsposter	1.147	0	0	0
	2.661	402	1.514	198
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	6.597	-1.318	0	0
Udskudt skat af årets resultat	114	1.789	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	2.377	6.127	0	0
	9.088	6.598	0	0
16. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat underbalance vedr. tilknyttede virksomheder			7.100	8.468
			7.100	8.468

Noter**17. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	232.394	9.462	222.932	229.463
Kreditinstitutter i øvrigt	48.534	0	48.534	0
Leasingforpligtelser	3.235	916	2.319	0
Deposita	1.381	0	1.381	1.381
Anden gæld	93.838	4.500	89.338	59.859
	379.382	14.878	364.504	290.703
Modervirksomhed				
Gæld til realkreditinstitutter	16.750	0	16.750	0
Kreditinstitutter i øvrigt	48.534	0	48.534	0
Leasingforpligtelser	3.236	917	2.319	0
Anden gæld	2.767	0	2.767	0
	71.287	917	70.370	0

18. Periodeafgrænsningsposter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
Periodeafgrænsningsposter	6.234	9.557	0	0
	6.234	9.557	0	0

Noter

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderfonden

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

Koncernen

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 280.929, er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 508.692.

Der er i koncernens ejendomme tinglyst ejerpantebrev for nominelt t.kr. 50.612 deponeret til sikkerhed for realkreditgæld mv.

20. Eventualposter

Moderfonden

Fonden har pr. 31. december 2020 en restleasing forpligtelse på t.kr. 889.

Fonden har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 151.603.

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

Koncernen

Koncernen har pr. 31. december 2020 en restleasing forpligtelse på t.kr. 889.

Koncernen har en samlet huslejeforpligtelse på t.kr. 151.603.

21. Nærtstående parter

Transaktioner

Fonden har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

OK-Fonden har solgt serviceydelser i form af administration, husleje og IT ydelser for 25.028 t.kr, til datterselskaber inkl. driftsenheder i året.

Noter

	Koncern	
	2020	2019
22. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.689	2.443
Gaveudlodning	-2.361	-904
Dagsværdiregulering af ejendomme	-981	-4.064
Øvrige finansielle omkostninger	7.665	8.558
Skat af årets resultat	114	1.789
Øvrige reguleringer	129	0
	<u>8.255</u>	<u>7.822</u>
23. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-13.116	-6.824
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	58.362	22.983
	<u>45.246</u>	<u>16.159</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.

Genanskaffelsværdi

Genanskaffelsværdien 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 nettobetalinge, 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.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er valget klassificeret som 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 vælges indregnet 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolidering 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 det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

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 balance-dagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 af hændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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 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:

Anvendt regnskabspraksis

	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 salgspris 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 balance til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt fondens 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.

Investeringsjendomme

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen imellem 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 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. .

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundla, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt 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 på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancen dagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved erhvervelse virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, 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, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og 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 koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Birkler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-404600320458

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-06-01 13:38:30Z

NEM ID 

Paul Erik Marzellino Weidemann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-363302323548

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-06-01 14:30:41Z

NEM ID 

Michael Brostrøm

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-093320604961

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-06-01 17:43:14Z

NEM ID 

Poul Erik Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-462195505650

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-01 18:31:01Z

NEM ID 

Anne-Mette Marie Winther Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-704934591224

IP: 87.73.xxx.xxx

2021-06-01 19:53:43Z

NEM ID 

Ulrik Ahrendt-Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-502078071105

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-06-01 20:59:59Z

NEM ID 

Mette Stavad Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-599907170628

IP: 94.189.xxx.xxx

2021-06-02 06:51:24Z

NEM ID 

Eva Lunding Olsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-071276806529

IP: 188.244.xxx.xxx

2021-06-02 08:16:53Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Paul Erik Marzellino Weidemann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-363302323548

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-06-03 09:01:40Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>