
OK-Fonden

Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 14 26 82 35

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på fondens
bestyrelsesmøde
den 27/5 2024

Poul Erik Marzellino
Weidemann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Generelle oplysninger om fonden	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter til årsregnskabet	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for OK-Fonden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

København Ø, den 27. maj 2024

Direktion

Ulrik Ahrendt-Jensen
Adm. direktør

Mikkel Schlüter Friis
direktør

Bestyrelse

Paul Erik Marzellino Weidemann
formand

Cristina Patricia Lage
næstformand

Anne-Mette Marie Winther
Christiansen

Jacob Birkler

Torben Laurén

Helle Bagger
Medarbejderrepræsentant

Zina Czechowska
Medarbejderrepræsentant

Christina Rosby Løwenstein
Medarbejderrepræsentant

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i OK-Fonden og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for OK-Fonden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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

Hellerup, den 27. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
mne42824

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	OK-Fonden Lersø Parkallé 112, 2. 2100 København CVR-nr: 14 26 82 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Paul Erik Marzellino Weidemann, formand Cristina Patricia Lage, næstformand Anne-Mette Marie Winther Christiansen Jacob Birkler Torben Laurén Helle Bagger, medarbejderrepræsentant Zina Czechowska, medarbejderrepræsentant Christina Rosby Løwenstein, medarbejderrepræsentant
Direktion	Ulrik Ahrendt-Jensen Mikkel Schlüter Friis
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Nordea Bank A/S Nykredit A/S

Koncernoversigt

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
OK-Fonden	København	
OKF 2021 ApS	København	100%
Boliger for Livet A/S	København	100%
BAV Seniorbolig komplementar ApS	København	100%
BAV Seniorbolig P/S	København	100%
Plejhjemsgruppen af 1960 A/S	København	100%
OK-Service-tjenesten A/S	København	100%
Danske Care A/S		

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	566.866	527.112	543.237	528.372	461.846
Resultat af ordinær primær drift	14.427	13.973	8.260	15.401	13.901
Resultat af primær drift	-25.210	9.214	-304	15.401	13.901
Resultat af finansielle poster	-3.427	-9.215	-7.892	-7.664	-8.558
Årets resultat	-23.738	-1.569	-5.044	7.623	3.554
Balance					
Balancesum	706.230	717.614	704.721	681.409	558.743
Investeringer i materielle anlægsaktiver	30.199	21.939	56.380	35.801	49.454
Egenkapital	140.625	164.192	125.051	115.351	100.936
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	30.165	-73.940	8.002	53.459	18.977
- investeringsaktivitet	50.192	-24.366	-38.079	-35.200	-49.385
- finansieringsaktivitet	-25.161	87.705	33.319	-15.531	20.518
Årets forskydning i likvider	55.196	-10.601	3.242	2.728	-9.890

Hoved- og nøgletal

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Antal medarbejdere	750	746	783	745	662
Nøgletal					
Bruttomargin	67,5%	73,1%	74,3%	71,7%	73,3%
Overskudsgrad	-4,4%	1,7%	-0,1%	2,9%	3,0%
Afkastningsgrad	-3,6%	1,3%	0,0%	2,3%	2,5%
Soliditetsgrad	19,9%	22,9%	17,7%	16,9%	18,1%
Egenkapitalforrentning	-15,6%	-1,1%	-4,2%	7,0%	3,5%

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Resultat af ordinær primær drift svarer til resultatet før værdireguleringer, afskrivninger, finansielle poster og skat.

Fonden har i 2021 ændret praksis for indregning af underafdelinger, således at disse indgår i OK-Fondens resultatopgørelse og balance, fremfor tidligere indregnet som én linje efter den indre værdis metode.

Ændringen har ikke indflydelse på fondens resultater eller egenkapital, men alene indflydelse på omsætning, omkostninger, aktiver og passiver.

Hovedtallene for 2019 er ikke ændret, men hovedtallene for 2020 og fremadrettet er tilpasset den nye praksis.

Ledelsesberetning

Fondens formål

OK-Fondens væsentligste aktiviteter er at udvikle og udbyde serviceydelser, der kan forbedre forholdene og livskvaliteten for ældre, handicappede samt psykisk sårbare og udfordrede grupper i det danske samfund. Vægten i det daglige arbejde er derfor i høj grad lagt således, at disse aktiviteter kan gennemføres - samtidig med fokus på, at skabe et acceptabelt, nødvendigt overskud, der anvendes på udvikling og uddannelse.

OK-Fonden driver et hospice, 12 psykiatriske bo- og behandlingssteder, to socialøkonomiske virksomheder og 15 plejehjem landet over. OK-Fonden administrerer 1.300 boliger, som vi selv har opført, heraf godt 500 boliger fordelt på 32 seniorbofællesskaber. Derudover formidler OK-Fonden Danske Care hjælp til mennesker i eget hjem, landet over. OK-Fonden beskæftiger ca. 2.300 medarbejdere.

OK-Fonden er en dansk erhvervsdrivende fond, som arbejder på almindelige markedsvilkår. Vores overskud investeres direkte i udvikling af velfærdsløsninger. På den måde skaber vi værdi for de mennesker, vi har omsorg for i det daglige, og for samfundet som helhed.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets nettoomsætning i modervirksomheden udgør 502.446 t.kr. mod 459.853 t.kr. sidste år. For koncernen udgør årets nettoomsætning 566.866 t.kr. mod 527.113 sidste år. Resultatet af ordinær primær drift (resultat før afskrivninger, finansielle poster, værdireguleringer samt skat) udgør et overskud på 14.427 t.kr. mod 13.973 t.kr. sidste år.

Af- og nedskrivninger udgør 19.472 t.kr. og værdireguleringer af ejendomme udgør netto nedskrivning på 2.565 t.kr.

Særlige poster består af netto nedskrivning af markedsværdien på opførelse af BavSeniorboliger på 17.600 t.kr. på grund af hovedentreprenørens konkurs.

Finansielle poster udgør netto en udgift på 3.427 t.kr. og er positivt påvirket af en kursgevinst på 6.974 t.kr. ved indfrielse af realkreditgæld i forbindelse med salg af ejendomme i Boliger for Livet.

Skat af årets resultat udgør en indtægt på 4.899 t.kr. på grund af regulering af udskudt skat sammenholdt med en omkostning på 1.568 t.kr. sidste år.

Årets resultat udgør et underskud på 23.738 t.kr. mod et underskud på 1.569 t.kr. sidste år.

Resultatet af den ordinære primære drift er inde i en positiv tilfredsstillende udvikling. Årets resultat er i sin helhed er ikke tilfredsstillende, men påvirket af negativ værdiregulering på ejendomme samt nedskrivningen på BavSeniorboliger som følge af en entreprenørkonkurs. For at imødekomme risikoen for yderligere tab er projektet efter statusdagen solgt til en ekstern samarbejdspartner som færdiggør projektet for egen regning og risiko.

Redegørelse for 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

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

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

Der er ikke foretaget uddelinger i 2023.

Vidensressourcer

OK-Fondens medarbejdere har særlig viden indenfor pleje og psykiatriområdet og udgør en væsentlig ressource eftersom kvaliteten i OK-Fondens ydelser i høj grad afhænger af ansattes kompetencer, trivsel mv. OK-Fonden arbejder løbende på styrkelse af medarbejderes og lederes kompetencer i relation til beboere på OK-Fondens institutioner og deres pårørende.

Redegørelse for samfundsansvar

OK-Fonden har med baggrund i selskabets aktiviteter et udvidet samfundsmæssigt ansvar. Samtidigt påhviler der OK-Fonden et særligt etisk ansvar i forhold til de beboere, som modtager virksomhedens ydelser.

Udgangspunktet er, at OK-Fonden skal efterleve en række standarder for arbejdet med beboere, pårørende, medarbejdere, offentlige myndigheder og offentligheden i bred forstand, der kan matche den offentlige sektor i forhold til efterlevelse af sociale klausuler mv. i forbindelse med udbud og samarbejdsaftaler. Dette forudsætter et tæt tillidsforhold, som OK-Fonden skal leve op til professionelt og værdimæssigt, og som er adresseret gennem træning og uddannelse af OK-Fondens udførende medarbejdere og ledelsens løbende kommunikation og fokus herpå.

Der henvises desuden til beskrivelsen af forretningsmodellen under afsnittet "Fondens formål". OK-Fonden er en medarbejderintensiv virksomhed. Der var ved udgangen af 2023 ansat 777 udførende medarbejdere i de fondsinterne enheder. Hovedparten af OK-Fondens udførende medarbejdere er pædagog-, sundheds- og sygeplejerskeuddannede.

OK-Fonden har i 2022-2023 gennemført et projekt om samarbejde med pårørende til mennesker med demens. Projektet har udbygget samarbejdet med og forståelsen for pårørende til plejehjemsbeboere, der lever med demenssygdom. Projektet har arbejdet i dybden med samarbejdet mellem plejepersonalet og de pårørende for at udvikle og sikre høj grad af involvering af de pårørendes perspektiver. Som en del af projektet er der produceret fem kortfilm, som frit kan udbredes og anvendes såvel regionalt som landsdækkende af kommuner, pårørende organisationer, uddannelsesinstitutioner og andre aktører på plejeområdet.

Projektets målgruppe har været beboere og pårørende på OK-Fondens plejehjem, som OK-Fonden har på Sjælland, Fyn og i Jylland med i alt ca. 1.000 beboere. Personer med demensdiagnoser udgør størstedelen af beboergruppen.

Projektet er støttet med 2,5 m.kr. fra Social- og Boligstyrelsen.

Tilknytning af medarbejdere, trivsel og samlet sygefravær er væsentlige parametre for OK-Fondens drift.

OK-Fondens sygefraværs politik er opdateret i 2023 for at sikre ensartede retningslinjer for Fondens enheder. Det samlede sygefravær udgjorde 6,7% i 2023 (6,7% i 2022). Det samlede antal medarbejdere udgør 777 pr. 31 december 2023 svarende til 632,3 FTE (787 ansatte / 634,2 FTE i 2022). Den samlede medarbejderomsætning var 30,4% i 2023 (36% i 2022).

Ledelsesberetning

OK-Fonden behandler sine medarbejdere med respekt og har kun medarbejdere ansat på det danske arbejdsmarked. OK-Fonden overholder alle gældende regler og lovgivning i Danmark, hvorfor koncernen anser risikoen for overtrædelse af menneskerettigheder for at være minimal.

Koncernens politikker er beskrevet i koncernens personalehåndbog og omfatter relevante personaleforhold så som barselspolitik, fratrædelsespolitik, IT-politikker, rusmiddelpolitik, kommunikationspolitik, sygefraværspolitik mv. Der er nedsat et hovedsamarbejdsudvalg (HSU-udvalg), der behandler relevante problemstillinger om personaleforhold, der kan skabe en positiv fremdrift i udviklingen af personaleforhold.

Aktiviteterne omkring forbedring af sociale og personaleforhold fortsætter i 2024 i tæt samarbejde med samarbejdsudvalget og arbejdsmiljøudvalget. Det forventes, at koncernens sociale- og personaleforhold vil blive styrket i løbet af 2024.

Miljø og klima

OK-Fonden stræber efter at opnå den mindst mulige miljøbelastning i forbindelse med driften af vores enheder. OK-Fondens miljøaftryk relaterer sig hovedsageligt til ejendomsdrift, herunder el, vand og varme. Der er ingen klimapåvirkning via produktion af et produkt, og der forekommer heller ingen væsentlige spildprodukter. OK-Fonden forsøger at have fokus på energisparende tiltag på de enkelte enheder i det omfang det giver mening for driftsaktiviteten, hvilket også har været et fokusområde i 2023. OK-Fonden har indgået en aftale om levering af grøn strøm til alle Fondens institutioner.

OK-Fonden har fokus på at nedbringe anvendelsen af papir og print ved blandt andet introduktion af nye IT-understøttede arbejdsprocesser, reducerer antallet af printere og opfordre løbende til at undgå print. OK-Fonden forventer at fortsætte denne indsats fremover.

Grundet den minimale miljø og klimapåvirkning set i forhold til koncernens størrelse anses risikoen for store miljø og klimapåvirkninger fra koncernens side som minimal.

Anti-korruption og bestikkelse

OK-Fonden vil demonstrere ærlighed og integritet i samspillet med kollegaer, myndigheder, kunder, leverandører, samarbejdspartnere, organisationer og andre forretningsforbindelser. OK-Fonden har nul tolerance overfor alle former for korruption, og ønsker at forebygge alle former for korruption, svig, seksuel udnyttelse og magtmisbrug. OK-Fonden har derfor oprettet en whistleblowerordning, for såvel medarbejdere og eksterne der måtte have kendskab til eller mistanke om, at der foregår ulovligheder eller ureglementeret adfærd i OK-Fonden. Vi gør vores yderste for at beskytte både indberetter og ofre og stiller derfor en fortrolig IT-indgang til rådighed for indberetning af alvorlige forhold. Fundamentet for vores arbejde med whistleblowing og klager generelt er sikkerhed, fortrolighed, respekt og retfærdighed.

Der har ikke været nogen indberetninger i 2023.

OK-Fondens kundeportefølje består primært af offentlige instanser, og derfor har gennemsigtighed og ordentlighed været placeret højt på virksomhedens agenda siden dens oprindelse. OK-Fonden har en nedskrevet politik om anti-korruption og forretningsetik. Værdierne for forretningsetik er en vigtig del af ledelsens udgangspunkt for adfærd og styring af virksomheden og er nedskrevet i OK-Fondens styrende dokumenter.

OK-Fonden tilbyder, lover eller giver ikke nogen form for bestikkelse for at udøve uretmæssig indflydelse på offentligt ansatte, dommere eller forretningsforbindelser. OK-Fonden afstår også selv fra at modtage eller acceptere nogen form for bestikkelse. Korruption skal forstås som misbrug af stilling og/eller tillid til egen eller virksomhedens fordel, f.eks. igennem bestikkelse. Bestikkelse kan tage form af tjenester og gaver, som i modsætning til almindeligt accepteret forretnings- og lokal skik er af urimelig høj og ualmindelig værdi, samt kontanter, værdipapirer og andre personlige betalinger. Koncernens nultolerance gælder også i forhold til såkaldt "facilitation payment" eller "smørelse", som kan være betaling af en mindre sum penge til en offentlig

Ledelsesberetning

person eller myndighed for at fremskynde ekspedition af en rutinesag. Koncernens holdning til korruption forhindrer ikke at pleje og fremme gode forretningsforbindelser med kunder og andre samarbejdspartnere, så længe eventuelt udvekslede fordele er moderate samt udvekslet åbent og i øvrigt i overensstemmelse med denne styrende dokumenter.

OK-Fonden vil i 2024 fortsætte med at stille krav til leverandører og samarbejdspartnere i overensstemmelse med Fondens styrende dokumenter.

OK-Fonden agerer ikke på markeder hvor bestikkelse, facilitation payment og returkommission mv. er gængs praksis, og anser det derfor som usandsynligt, at koncernen vil være involveret i disse forskellige former for korruption og bestikkelse.

Menneskerettigheder

OK-Fonden ønsker at bidrage positivt til det omkringliggende samfund og de mennesker, som virksomheden kommer i kontakt med. OK-Fonden har respekt for menneskerettigheder, og som beskrevet under personaleforhold har OK-Fonden kun danske ansatte og følger dansk lovgivning, regler og kodeks, hvorfor OK-Fonden anser risikoen for overtrædelse af menneskerettigheder som minimal for selskabets ansatte. I OK-Fonden stilles der krav til menneskerettigheder gennem Styrende dokumenter, og der er i 2023 ikke identificeret tilfælde af brud på Styrende dokumenter. OK-Fonden vil i 2024 fortsætte med at stille krav til menneskerettigheder i sine arbejdsrelationer gennem Styrende dokumenter.

Risikoanalyse

OK-Fondens risiko for negativ påvirkning af sociale og personaleforhold, miljø og klima, menneskerettigheder og anti-korruption vurderes at være begrænset. Risikovurderingen er foretaget således, at udvalgte områder og forhold er analyseret for potentielle risici for henholdsvis OK-Fonden og OK-Fondens primære interessenter. Risiko er i den sammenhæng et produkt af forholdets proportionelle rolle i den daglige forretning og den sandsynlige negative påvirkning, forholdet kan have på koncernselskaberne eller disses interessenter.

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Drifts- og markedsrisici

OK-Fondens væsentligste risici er knyttet til evnen til at være stærkt positioneret på markedet sammenholdt med øvrige aktører.

Renterisici

Som følge af OK-Fondens investerings- og finansieringsaktiviteter er OK-Fonden eksponeret for ændringer i renteniveauet. Renterisikoen består primært af langfristede lån med variabel rente. OK-Fonden har indgået renteswaps fra variabel rente til fast rente for at afdække renterisikoen. Det er OK-Fondens politik, at mindst 80 % af bankgæld og gæld hos finansielle virksomheder optages som fastforrentede lån, eller sikres via renteswaps.

Kreditrisici

Kreditrisici for OK-Fondens kunder vurderes lav, da der er primært tale om kommunale aftaler.

Likviditetsrisici

OK-Fonden er afhængig af til stadighed at have en langfristet finansiering. Det er derfor OK-Fondens politik så vidt muligt at have uopsigelige kreditrammer af et omfang, der er rimelige i forhold til koncernens planlagte

Ledelsesberetning

aktiviteter. Det er OK-Fondens mål og politik så vidt muligt at indgå finansieringsaftaler med banker og finansielle institutter som har en kredit rating på mindst A.

Ledelsen overvåger løbende budgetter og sammenholder forventet pengestrømme med likvide beholdninger og uudnyttede kassekreditter. Generelt håndteres dette i de enkelte selskaber og institutioner ud fra fastsatte retningslinjer. De fremtidige pengestrømme overvåges løbende mod interne og eksterne krav, så planer for gældsfinansiering opretholdes.

Forventninger til det fremtidige arbejde omkring samfundsansvar

OK-Fonden bliver omfattet af EU's CSRD-direktiv med virkning fra regnskabsåret 2025. Vi er i gang med implementering af direktivet samt underliggende registreringssystemer så de bliver en integreret del af vores daglige arbejde.

Der henvises desuden til beskrivelsen af forretningsmodellen under afsnittet "Fondens formål"

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes en nettoomsætning på niveau med 2023 samt et resultat af ordinær primær drift på 10 -15 mio. kr.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

OK-Fondens primære aktiviteter er indenfor ældrepleje og psykiatrisk behandling, og i branchen er der en overvægt af kvinder. Andelen af kvinder udgør 76% af fastansatte i OK-Fonden, hvilket er på niveau med sidste år.

OK-Fondens bestyrelse er udvidet med 3 medarbejderrepræsentanter. Bestyrelsen består herefter af 5 eksterne medlemmer (2 kvinder og 3 mænd) samt 3 medarbejderrepræsentanter (3 kvinder). De eksterne medlemmer er valgt for 4 år ad gangen, og fordeling af køn indgår naturligt som en parameter for valg af nye kandidater til bestyrelsen. OK-Fondens mål er en ligelig kønsfordeling eller ved ulige antal bestyrelsesmedlemmer en vilkårlig 60:40 fordeling. Der er i 2023 opnået en ligelig fordeling mellem kønnene i det øverste ledelsesorgan og der er derfor ikke krav om at opstille måltal.

	2022			2023			Mål 2025
	Antal	Kvinder	Mænd	Antal	Kvinder	Mænd	
Bestyrelse	6	33%	67%	5	40%	60%	
Direktion	4	25%	75%	4	25%	75%	
Øvrig ledelse	29	83%	17%	30	80%	20%	
Samlet ledelse	33	76%	24%	34	74%	26%	70%/30%
Medarbejdere	748	74%	26%	738	76%	24%	
Total	787	74%	26%	777	76%	24%	

Bestyrelsen udgør fondens øverste ledelsesorgan

Direktion består af 2 registrerede direktører samt 2 fagdirektører

Øvrig ledelse består af ledere med personale ansvar som refererer til Fondens direktion

Ledelsesberetning

OK-Fondens direktørgruppe består af 4 medlemmer, hvoraf 1 er kvinde. De øvrige ledelsesniveauer består af 30 personer, hvoraf 24 er kvinder og 6 er mænd. Herefter udgøres den samlede ledelse af 74% kvinder og 26% mænd.

OK-Fondens mål er en kønsfordeling for den samlede ledelse på 70% kvinder samt 30% mænd ved udgangen af 2025. Køn indgår som en parameter ved ansættelse af medlemmer til den samlede ledelse, og det er vores ambition, at fordelingen mellem mænd og kvinder som minimum afspejler det marked som virksomheden agerer i og det tilstræbes at tiltrække det underrepræsenterede køn med respekt for at få ansat medarbejdere med de bedste kvalifikationer. Vi ansætter medarbejdere på baggrund af faglige kompetencer og erfaring, hvilket også har været tilfældet i 2023. Der har i 2023 været et fortsat fokus på kønsfordelingen i forbindelse med rekruttering af ledere og det er vores ambition, at der ved enhver ansættelse og rekruttering skal være både mandlige og kvindelige kandidater.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme og grunde og bygninger måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør hhv. 162 mio.kr. 344 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.

Bav Seniorboliger i Gilleleje er på grund af entreprenørkonkurs nedskrevet med netto 17,6 mio.kr. Markedsværdien af ejendomme er opgjort ud fra påløbne omkostninger plus forventede nettoomkostninger til færdiggørelse, fratrukket forventet markedsværdi efter færdiggørelse. Tilsvarende øvrige investeringsejendomme er denne vurdering omfattet af usikkerhed.

Selv om afkastkravene er fastsat på baggrund af de faktiske afkastningskrav, der er i de områder hvor ejendommene er beliggende, fortsat en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen. En forøgelse i afkastkravet med i gennemsnit 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 39 mio. kr. ligesom en reduktion i afkastkravet vil øge den samlede dagsværdi tilsvarende.

Begivenheder efter balancedagen

Hovedentreprenøren på byggeriet af BavSeniorboliger er gået konkurs i februar måned 2024. Ledelsen har vurderet at det er en regulerende begivenhed, og har derfor på balancedagen nedskrevet værdien af ejendommen til markedsværdien på balancedagen.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Legatarfortegnelse

Legatarfortegnelsen over årets uddelinger er indsendt særskilt til Erhvervsstyrelsen.

Redegørelse for dataetik

Siden 2018 har OK-Fonden arbejdet målrettet med sikre medarbejdernes og borgernes personlige oplysninger mod misbrug gennem sikkerheds- og compliancemæssige foranstaltninger. OK-Fonden har udpeget en Data Protection Officer, som sikrer, at OK-Fonden fortsætter arbejdet med at leve op til de eksisterende og nye myndighedskrav vedrørende håndtering og beskyttelse af persondata.

Ledelsesberetning

OK-Fonden vil fortsat arbejde med forankring og opmærksomhed på IT-sikkerhed og persondata i organisationen. Som følge heraf har selskabet en række politikker, procedurer, forretningsgangsbeskrivelser, manualer og compliance systemer, der skal være med til at sikre et højt niveau for dataetik i koncernen.

Der er udarbejdet en IT Sikkerhedspolitik som definerer rammerne for styring af IT-Sikkerhed i OK-Fonden. Der arbejdes aktivt med styring af IT-sikkerhed med det formål at sikre tilgængelighed, integritet og fortrolighed af OK-Fondens IT-aktiver, systemer og data. OK-Fonden tilstræber at efterleve ISO 27001:2013 og ISO 27002:2013. OK-Fonden indhenter årligt ISAE3402 erklæring fra eksterne leverandører af kritiske datasystemer,

OK-Fondens aktiviteter indebærer udveksling og opbevaring af personfølsomme oplysninger, og derfor er der uvilkårligt en vis risiko forbundet med OK-Fondens håndtering af disse data.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	2	566.866	527.112	502.446	459.852
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-20.165	0	6.795	0
Andre driftsindtægter		85	641	85	201
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-48.661	-31.771	-37.724	-22.695
Andre eksterne omkostninger		-115.434	-110.870	-119.541	-115.352
Bruttofortjeneste		382.691	385.112	352.061	322.006
Personaleomkostninger	4	-388.429	-371.139	-353.094	-326.869
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-19.472	-4.759	-6.963	-2.288
Resultat før finansielle poster		-25.210	9.214	-7.996	-7.151
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-16.539	6.444
Finansielle indtægter	5	9.890	1.639	5.813	2.879
Finansielle omkostninger	6	-13.317	-10.854	-5.016	-3.741
Resultat før skat		-28.637	-1	-23.738	-1.569
Skat af årets resultat	7	4.899	-1.568	0	0
Årets resultat	8	-23.738	-1.569	-23.738	-1.569

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Goodwill		629	1.953	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	9	629	1.953	0	0
Grunde og bygninger	11	330.485	299.410	56.410	53.380
Investeringsjendomme	10	163.970	269.599	37.570	29.969
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	7.266	9.220	7.017	5.347
Materielle anlægsaktiver under udførelse	11	27.649	28.093	0	0
Materielle anlægsaktiver		529.370	606.322	100.997	88.696
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	174.494	213.913
Kapitalinteresser	13	20.270	20.273	20.270	20.273
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	617	770	158	81
Deposita	14	1.418	1.225	1.418	1.195
Finansielle anlægsaktiver		22.305	22.268	196.340	235.462
Anlægsaktiver		552.304	630.543	297.337	324.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.502	41.364	41.136	38.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	66.554	43.104
Andre tilgodehavender		11.874	15.510	11.689	9.228
Periodeafgrænsningsposter	15	8.540	1.383	1.469	1.198
Tilgodehavender		69.916	58.257	120.848	92.112
Likvide beholdninger		84.010	28.814	1.503	14.649
Omsætningsaktiver		153.926	87.071	122.351	106.761
Aktiver		706.230	717.614	419.688	430.919

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Grundkapital		1.690	1.340	1.690	1.340
Reserve for opskrivninger		39.735	26.105	4.453	4.063
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	150.439	192.358
Reserve for sikringstransaktioner		32.736	35.992	0	0
Overført resultat		66.464	100.755	-15.957	-33.569
Egenkapital		140.625	164.192	140.625	164.192
Hensættelse til udskudt skat	16	21.488	27.249	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	41.626	32.779
Hensatte forpligtelser		21.488	27.249	41.626	32.779
Gæld til realkreditinstitutter		191.025	242.061	64.731	65.226
Kreditinstitutter		16.660	15.426	0	0
Leasingforpligtelser		275	1.190	275	1.190
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	852	0	0
Deposita		2.563	1.584	2.129	415
Anden gæld		57.510	43.061	25.882	24.211
Langfristede gældsforpligtelser	17	268.033	304.174	93.017	91.042

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderfond	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	17	44.000	8.617	1.302	1.291
Kreditinstitutter	17	100.214	121.528	25.920	60.304
Leasingforpligtelser	17	394	397	394	397
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17	221	169	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.704	8.856	13.158	7.087
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	1.001	0
Selskabsskat		1.332	0	0	0
Anden gæld	17,18	108.442	81.607	98.868	73.025
Periodeafgrænsningsposter	19	3.777	825	3.777	802
Kortfristede gældsforpligtelser		276.084	221.999	144.420	142.906
Gældsforpligtelser		544.117	526.173	237.437	233.948
Passiver		706.230	717.614	419.688	430.919
Begivenheder efter balancedagen	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	24				
Anvendt regnskabspraksis	25				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.340	26.105	35.992	100.755	164.192
Kontant kapitalforhøjelse	350	0	0	6.389	6.739
Årets opskrivning	0	10.020	0	0	10.020
Skat af årets opskrivning	0	-2.204	0	0	-2.204
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-3.606	0	-3.606
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	350	0	350
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	5.814	0	-16.942	-11.128
Årets resultat	0	0	0	-23.738	-23.738
Egenkapital 31. december	1.690	39.735	32.736	66.464	140.625

Moderfond

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.340	4.063	192.358	-33.569	164.192
Kontant kapitalforhøjelse	350	0	0	6.389	6.739
Årets opskrivning	0	390	0	0	390
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-25.380	18.422	-6.958
Årets resultat	0	0	-16.539	-7.199	-23.738
Egenkapital 31. december	1.690	4.453	150.439	-15.957	140.625

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-23.738	-1.569
Regulering	20	36.595	3.284
Ændring i driftskapital	21	22.442	-66.377
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		35.299	-64.662
Renteindbetalinger og lignende		9.567	1.576
Renteudbetalinger og lignende		-13.317	-10.854
Pengestrømme fra ordinær drift		31.549	-73.940
Betalt selskabsskat		-1.384	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		30.165	-73.940
Køb af materielle anlægsaktiver		-23.990	-19.241
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-37	-6.205
Salg af materielle anlægsaktiver		74.219	1.080
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		50.192	-24.366
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-15.653	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-20.080	0
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-918	-1.711
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-9.694
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	55.005
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		15.879	17.203
Kontant kapitalforhøjelse		6.739	0
Egenkapitalposter i øvrigt		-11.128	0
Andre reguleringer		0	26.902
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-25.161	87.705
Ændring i likvider		55.196	-10.601
Likvider 1. januar		28.814	39.415
Likvider 31. december		84.010	28.814
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		84.010	28.814
Likvider 31. december		84.010	28.814

Noter til årsregnskabet

1. Efterfølgende begivenheder

Selskabets datterselskab, BAV Seniorbolig P/S' hovedentreprenør er efter balancedagen gået konkurs. Ledelsen har vurderet, at det er en regulerende begivenhed, hvorfor ledelsen på balancedagen har nedskrevet værdien af ejendommen til markedsværdi inkl. yderligere omkostninger som følge af konkursen i datterselskabet.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Koncern		Moderfond	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

2. Nettoomsætning

Geografiske markeder

Nettoomsætning, indland	566.866	527.113	502.446	459.853
Andet	0	-1	0	-1
	566.866	527.112	502.446	459.852

Aktiviteter

Administration og byggerådgivning	25.835	19.779	26.768	18.738
Udlejning af ejendomme	27.809	24.959	10.809	9.400
Drift af institutioner	513.222	482.375	464.869	431.715
Andet	0	-1	0	-1
	566.866	527.112	502.446	459.852

Koncern		Moderfond	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

3. Særlige poster

Værdiregulering af investeringsejendom i BAV Seniorbolig P/S

-17.600	0	0	0
-17.600	0	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Personaleomkostninger				
Lønninger	336.859	324.246	306.029	283.161
Pensioner	43.473	36.851	40.154	34.725
Andre omkostninger til social sikring	7.461	9.733	6.911	8.983
Andre personaleomkostninger	636	309	0	0
	388.429	371.139	353.094	326.869
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	5.169	4.458	5.169	4.458
Bestyrelse	1.720	2.112	907	1.299
	6.889	6.570	6.076	5.757
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	750	746	670	649

Fonden har i henhold til årsregnskabsloven § 98b oplyst ledelsesvederlaget til henholdsvis direktion og bestyrelse.

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.209	2.879
Andre finansielle indtægter	9.890	1.639	604	0
	9.890	1.639	5.813	2.879

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	13.317	10.809	5.016	3.741
Kursreguleringer omkostninger	0	45	0	0
	13.317	10.854	5.016	3.741

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.439	252	0	0
Årets udskudte skat	-5.558	-766	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-931	0	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	151	2.082	0	0
	-4.899	1.568	0	0

	Moderfond	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
8. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-16.539	6.444
Overført resultat	-7.199	-8.013
	-23.738	-1.569

9. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill
	TDKK
Kostpris 1. januar	6.703
Kostpris 31. december	6.703
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.750
Årets afskrivninger	1.324
Ned- og afskrivninger 31. december	6.074
Regnskabsmæssig værdi 31. december	629

Noter til årsregnskabet

10. Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderfond
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	218.009	29.669
Tilgang i årets løb	805	805
Afgang i årets løb	-73.900	0
Kostpris 31. december	144.914	30.474
Værdireguleringer 1. januar	21.621	301
Årets værdireguleringer	-2.565	6.795
Værdireguleringer 31. december	19.056	7.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december	163.970	37.570

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiansættelserne pr. 31. december fastsættes på baggrund af ledelsens skøn med udgangspunkt i markedsrapporter, det generelle markedskendskab og specifikke valuarvurderinger. For at understøtte ledelsens skøn indhentes der årligt vurderingsrapporter for de væsentligste ejendomme fra ejendomsmæglere baseret på værdi af lignende ejendomme samt vægtet afkastprocent for ejendommene. Ledelsen vurderer at ejendomsværdierne er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne for ejendomsvurderingerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende forudsætninger lagt til grund for de enkelte regioner:

Region Hovedstaden:
Inflationsrate 2,00 % (2022: 2,00 %)
Vægtet gennemsnitlig afkastkrav 5,80 % (2022: 6,66 %)

Region Syddanmark:
Inflationsrate 2,00 % (2022: 2,00 %)
Vægtet gennemsnitlig afkastkrav 10,00 % (2022: 7,50 %)

For Region Sjælland er der i løbet af 2023 solgt 2 ejendomme, der i 2022 havde en inflationsrate på 2,00% og et vægtet gennemsnitlig afkastkrav på 4,45%. Den resterende ejendom dækker over serviceareal tilknyttet de 2 frasolgte ejendomme, som er indregnet til en kostpris på 18,1 mDKK og ikke dagsværdireguleret, hvorfor inflationsrate og vægtet gennemsnitlige afkastkrav ikke foreligger for 2023 for denne region.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	163.970	239.630	37.570	29.669
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.565	-12.258	6.795	301

Noter til årsregnskabet

11. Materielle anlægsaktiver

	Koncern			Moderfond	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægs-aktiver under udførelse	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	295.911	31.869	69.834	48.170	25.697
Tilgang i årets løb	8.100	4.137	17.156	8.100	3.274
Afgang i årets løb	0	-319	0	0	-319
Kostpris 31. december	304.011	35.687	86.990	56.270	28.652
Opskrivninger 1. januar	40.922	0	0	8.449	0
Årets opskrivninger	10.020	0	0	390	0
Opskrivninger 31. december	50.942	0	0	8.839	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.454	27.319	41.741	3.240	20.350
Årets nedskrivninger	8.884	0	17.600	4.069	0
Årets afskrivninger	8.130	1.357	0	1.390	1.540
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-255	0	0	-255
Ned- og afskrivninger 31. december	24.468	28.421	59.341	8.699	21.635
Regnskabsmæssig værdi 31. december	330.485	7.266	27.649	56.410	7.017

Noter til årsregnskabet

Domicilejendomme måles til dagsværdi. Værdiansættelserne pr. 31. december fastsættes på baggrund af ledelsens skøn med udgangspunkt i markedsrapporter, det generelle markedskendskab og specifikke valuarvurderinger. For at understøtte ledelsens skøn indhentes der årligt vurderingsrapporter for de væsentligste ejendomme fra ejendomsmæglere baseret på værdi af lignende ejendomme samt vægtet afkastprocent for ejendommene. Ledelsen vurderer at ejendomsværdierne er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne for ejendomsvurderingerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende forudsætninger lagt til grund for de enkelte regioner:

Region Hovedstaden:
Inflationsrate 2,00% (2022: 2,00%)
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,00% (2022: 5,40%)

Region Midtjylland:
Inflationsrate 2,00% (2022: 2,00%)
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,21% (2022: 7,30%)

Region Sjælland:
Inflationsrate 2,00% (2022: 2,00%)
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 10,50% (2022: 9,00%)

Region Syddanmark:
Inflationsrate 2,00% (2022: 2,00%)
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,42% (2022: 10,00%)

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger. Værdiansættelserne pr. 31. december fastsættes på baggrund af ledelsens skøn forbundet med det potentielle frasalg på baggrund af et fastlagt afkastkrav på 5,0% med efterfølgende tilbagekøbsoption, herunder restfinansiering af anlægget under udførelse.

Baseret på opgørelsen heraf, har ledelsen vurderet en nedskrivning på 17,6 mio. kr.

Noter til årsregnskabet

	Moderfond	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
12. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	21.555	21.255
Tilgang i årets løb	2.500	300
Kostpris 31. december	24.055	21.555
Værdireguleringer 1. januar	192.358	121.021
Årets resultat	-15.215	7.768
Modtagne udbytter	-43.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	17.620	64.893
Afskrivning på goodwill	-1.324	-1.324
Værdireguleringer 31. december	150.439	192.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december	174.494	213.913

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
OK-Servicetjeneste A/S	København	100%
Plekehjemsgruppen af 1960 A/S	København	100%
OKF 2021 ApS København	København	100%
Boliger for Livet A/S	København	100%
Danske Care A/S	København	100%
BAV Seniorbolig P/S	København	100%
BAV Seniorbolig komplementar ApS	København	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
13. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar	20.273	14.157	20.273	14.157
Tilgang i årets løb	0	6.116	0	6.116
Afgang i årets løb	-3	0	-3	0
Kostpris 31. december	20.270	20.273	20.270	20.273
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.270	20.273	20.270	20.273

Kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
OKPFA P/S	København	7,55%	296.470	-16.055
Komplementarselskabet OKFPFA ApS	København	10,00%	42	1

OK-Fonden har valgt at indregne investeringen i OKFPFA P/S som en kapitalinteresse på baggrund af investeringens strategiske årsag, samt formålet som klart er at fremme OK Fondens egne aktiviteter gennem varig tilknytning.

14. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Moderfond	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	770	1.225	81	1.195
Tilgang i årets løb	77	223	77	223
Afgang i årets løb	-230	-30	0	0
Kostpris 31. december	617	1.418	158	1.418
Regnskabsmæssig værdi 31. december	617	1.418	158	1.418

Noter til årsregnskabet

15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

16. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	27.249	12.671	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-5.558	-766	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-203	15.344	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	21.488	27.249	0	0

Koncern		Moderfond	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

17. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	167.672	209.954	59.412	59.953
Mellem 1 og 5 år	23.353	32.107	5.319	5.273
Langfristet del	191.025	242.061	64.731	65.226
Inden for 1 år	44.000	8.617	1.302	1.291
	235.025	250.678	66.033	66.517

Kreditinstitutter

Efter 5 år	13.235	14.380	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.425	1.046	0	0
Langfristet del	16.660	15.426	0	0
Inden for 1 år	100.214	121.528	25.920	60.304
	116.874	136.954	25.920	60.304

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
17. Langfristede gældsforpligtelser				
Leasingforpligtelser				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	275	1.190	275	1.190
Langfristet del	275	1.190	275	1.190
Inden for 1 år	394	397	394	397
	669	1.587	669	1.587
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	852	0	0
Langfristet del	0	852	0	0
Øvrige forudbetalinger fra kunder	221	169	0	0
	221	1.021	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.563	1.584	2.129	415
Langfristet del	2.563	1.584	2.129	415
Inden for 1 år	0	0	0	0
	2.563	1.584	2.129	415
Anden gæld				
Efter 5 år	45.389	19.084	20.206	19.084
Mellem 1 og 5 år	12.121	23.977	5.676	5.127
Langfristet del	57.510	43.061	25.882	24.211
Øvrig kortfristet gæld	108.442	81.607	98.868	73.025
	165.952	124.668	124.750	97.236

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderfond	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	5.250	3.659	0	0
Ændring i dagsværdi indregnet på egenkapitalen	-1.591	44.016	0	0

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på hhv. 25 og 30 år. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en variabel rente på lån med en hovedstol på hhv. 15.827 t.kr. og 50.000 t.kr. Renteswapaftalerne er indgået for hele lånenes restløbetid på hhv. 14 år og 12 år. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen et passiv på DKK 5.250 t.kr.

I forbindelse med årsregnskabet for 2022, blev der indfriet 2 swaps med en dagsværdi på 30.213 t.kr. Den regnskabsmæssige effekt heraf er indregnet direkte på egenkapitalen sammen med effekten af kursreguleringerne på tilbageværende swaps. Kursgevinsten ved indfrielsen af de daværende swaps indregnes løbende henover lånets løbetid i resultatopgørelsen svarende til 2.015 t.kr.

19. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Koncern	
2023	2022
TDKK	TDKK

20. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-9.890	-1.639
Finansielle omkostninger	13.317	10.854
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	19.472	-7.499
Værdireguleringer af investeringsaktiver	20.165	0
Skat af årets resultat	-4.899	1.568
Andre reguleringer	-1.570	0
	36.595	3.284

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
21. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-11.336	9.316
Ændring i leverandører mv.	37.384	-110.101
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.606	34.408
	22.442	-66.377

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	494.455	329.379	93.980	83.349
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 176.820, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	529.370	606.322	100.997	88.696

Fondens kapitalandele i OKFPFA P/S er pantsat overfor lejeforpligtelser til PFA DK Boliger Lav A/S. OK-Fonden kautionerer overfor datterselskabers mellemværender med Nykredit Realkredit og Spar Nord.

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

Der er ligeledes stillet garanti overfor Gribskov Kommune på i alt 2.855 t.kr.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	13.170	12.484	13.170	12.484
Mellem 1 og 5 år	49.557	49.327	49.557	49.327
Efter 5 år	100.494	114.982	100.494	114.982
	163.221	176.793	163.221	176.793

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderfond	
2023	2022	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

OK-Fonden har afgivet en fuld selvskyldner kaution over for Spar Nord vedrørende datterselskabet Boliger for Livet A/S samt dets datterselskaber.

Andre eventualforpligtelser

OK-Fonden har afgivet støtteerklæringer gældende til 31. december 2023 til dets helejede datterselskaber. OK Fonden har som følge heraf indregnet en hensat forpligtelse på 41,6 mio. kr.

23. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

OK-Fonden har solgt serviceydelser i form af administration, husleje og IT-ydelser for 932 t.kr. til datterselskaber i året.

OK-Fonden har købt serviceydelser i form af administration, husleje og IT-ydelser for 18.744 t.kr. fra datterselskaber i året.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderfond	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
24. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Grant Thornton				
Revisionshonorar	0	1.366	0	678
Andre ydelser	0	272	0	272
	0	1.638	0	950
PwC				
Revisionshonorar	2.476	718	2.099	1.250
Skatterådgivning	350	0	350	0
Andre ydelser	888	781	888	781
	3.714	1.499	3.337	2.031

Alle ovenstående beløb er eksklusiv moms.

Noter til årsregnskabet

25. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OK-Fonden for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet OK-Fonden samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

Noter til årsregnskabet

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af 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 de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Koncernens omsætning omfatter kontrakter med levering af serviceydelser i form af personlig assistance til borgere med fysiske og psykiske funktionsnedsættelser. Størstedelen af ydelserne leveres til borgere i henhold til aftaler indgået med kommuner og regioner baseret på bevillinger.

Serviceydelser indregnes over tid i takt med borgeren modtager og forbruger fordelene ved assistancen.

For hver serviceaftale identificeres alle særskilte leveringsforpligtelser, der indregnes og måles særskilt. Hvis en serviceaftale omfatter flere leveringsforpligtelser, allokeres serviceaftales samlede transaktionspris forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser.

Den del af vederlaget fra serviceaftaler der er variabelt, indregnes først i omsætningen, når det er rimelig sikkert, at der ikke i efterfølgende perioder vil skulle ske tilbageførsel heraf.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i kapitalinteressen. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i kapitalinteressen før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for kapitalinteressen.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-7 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre værdipapirer og kapitalandele.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende blandt andet forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital indskudt af stifter, samt efterfølgende tilførsler i form af gaver, arv og bidrag, fondens egen konsolidering i henhold til resultatdisponering, samt kursreguleringer af værdipapirer m.v. i de bundne aktiver.

Fondens disponible kapital består af henlæggelser til senere uddeling samt overført resultat i henhold til resultatdisponeringen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, herunder skattemæssige hensættelser til senere uddelinger.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Noter til årsregnskabet

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	Bruttofortjeneste x 100 / Nettoomsætning
Overskudsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital