

# Den selvejende institution Fortegården

Femmøllervej 10, 8240 Risskov  
CVR-nr. 23 13 04 16

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på  
bestyrelsesmøde, d. 29.05.17

Ole Maltesen  
Dirigent

---

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 28

---

---

## Fonden

---

Den selvejende institution Fortegården  
Femmøllervej 10  
8240 Risskov  
Telefon: 86 17 81 44  
Telefax: 86 17 59 95  
Hjemmeside: [www.fortegaarden.dk](http://www.fortegaarden.dk)  
E-mail: [reception@fortegaarden.dk](mailto:reception@fortegaarden.dk)  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 23 13 04 16  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

## Direktion

---

Karin Short

---

## Bestyrelse

---

Ole Maltesen, formand  
Helge Tindal, næstformand  
Kjeld Bjerg  
Bent Pedersen  
Pia Pedersen

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Pengeinstitut

---

Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Den selvejende institution Fortegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Risskov, den 29. maj 2017

**Direktionen**

Karin Short

**Bestyrelsen**

Ole Maltesen  
Formand

Helge Tindal

Kjeld Bjerg

Bent Pedersen

Pia Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen i Den selvejende institution Fortegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den selvejende institution Fortegården for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 fonden ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

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

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

Aarhus, den 29. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen  
Statsaut. revisor

**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	35.716	32.924	32.338	31.957	32.542
Resultat af primær drift	4.144	1.371	3.156	3.987	4.375
Finansielle poster i alt	-4.043	-2.561	-3.111	-3.773	-4.407
Årets resultat	100	-1.190	45	214	-32

*Balance*

Samlede aktiver	204.733	204.619	171.785	170.038	172.824
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.520	36.649	11.733	5.680	2.052
Egenkapital	45.733	49.132	46.869	61.419	50.211

**Nøgletal**

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	0%	-2%	0%	0%	0%
Overskudsgrad	12%	4%	10%	12%	13%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	22%	24%	27%	36%	29%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	59	61	58	57	59



*Definitioner af nøgletal*

$$\text{Egenkapitalens forrentning:} \quad \frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Overskudsgrad:} \quad \frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Egenkapitalandel:} \quad \frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

### Væsentligste aktiviteter

Fondens aktiviteter består i at fremskaffe og drive fast ejendom, der ud fra et almenvelgørende og almennyttigt synspunkt skal tilbydes ældre personer, samt drift af plejecenter, dagcentre og lignende.

Årsregnskabet viser således den samlede drift og balance for Plejecenter og Udlejningsejendomme.

Driften af plejecentret sker i henhold til indgåede aftaler med Aarhus Kommune, Magistratens 3. afdeling, Afdelingen for Sundhed og Omsorg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 100.416 mod DKK -1.189.958 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.733.101.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne grundet ekstra omkostninger i forbindelse med ombygning.

Årets resultat indeholder fradrag for afskrivninger på bygningerne på i alt DKK 1.881.775. Disse afskrivninger foretages blandt andet for at hensætte likviditetsmæssigt til kommende vedligeholdelses- og fornyelsesaktiviteter på bygningerne.

Med opstart i 2014 og afslutning primo 2016 er der bygget 8 nye boliger som en ny overetage på opgangene Tirstrupvej 1 til 7. Det betyder, at Fortegården herefter har 200 lejeboliger. Samtidigt med dette byggeri er der opført elevatorårne med niveau-fri adgang til boligerne i afdeling 3. Der er opført 11 elevatorårne i alt. Efter byggeriet er afsluttet, er der niveau-fri adgang i 34% af Fortegårdens boliger.

### Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat for 2017.

### Fondens uddelingspolitik

Fondens vedtægter indeholder ikke regler om eksterne uddelinger. Fonden har derfor ikke vedtaget nogen uddelingspolitik. Overskud anvendes i sin helhed i overensstemmelse med formålet, som er at fremskaffe og drive fast ejendom, der ud fra et almenvelgørende og almennyttigt synspunkt skal tilbydes ældre personer samt drift af plejehjem, dagcentre o.lign. Denne drift repræsenterer såkaldte interne uddelinger.

Som følge af ovenstående indeholder årsrapporten ikke en legataroversigt.

### Redegørelse for god fondsledelse

Fonden efterlever alle anbefalinger for god fondsledelse med undtagelse af nedenstående:

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen tager ikke stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik én gang årligt, eftersom fonden ikke foretager eksterne uddelinger.

Oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmernes stilling, alder, køn, dato for indtræden, medlemmernes særlige kompetencer samt medlemmernes tillidsposter i andre organisationer mv. oplyses ikke, da dette anses som personfølsomme oplysninger, som man ikke ønsker at afgive.

*Aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer*

Der er ikke fastsat en aldersgrænse for at sidde i fondens bestyrelse. Dette skyldes fondens særlige formål, som er at fremskaffe og drive fast ejendom, plejehjem mv., som skal tilbydes ældre personer, og som medfører, at det er naturligt, at der ikke er fokus på medlemmernes alder men derimod på, hvad det enkelte medlem kan bidrage med.

Årlig evaluering af bestyrelsesmedlemmernes bidrag og resultater

Der foretages ikke en direkte formel årlig evaluering af de enkelte bestyrelsesmedlemmers bidrag og resultater, hvilket skyldes, at der er fokus på den samlede bestyrelses bidrag og resultater. I stedet for individuelle vurderinger foretages der således samlede vurderinger af bestyrelsens indsats.

## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>	<b>35.716.130</b>	<b>32.923.774</b>
Andre eksterne omkostninger	-6.414.084	-7.577.027
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>29.302.046</b>	<b>25.346.747</b>
<sup>1</sup> Personaleomkostninger	-23.176.191	-22.823.497
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>6.125.855</b>	<b>2.523.250</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.982.042	-1.152.457
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.143.813</b>	<b>1.370.793</b>
Finansielle indtægter	64.888	8.872
Finansielle omkostninger	-4.108.285	-2.569.623
<b>Resultat før skat</b>	<b>100.416</b>	<b>-1.189.958</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>100.416</b>	<b>-1.189.958</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	195.782.058	142.947.264
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.858	233.688
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	52.221.389
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>195.896.916</b>	<b>195.402.341</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>195.896.916</b>	<b>195.402.341</b>
	Andre tilgodehavender	1.198.312	645.161
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.198.312</b>	<b>645.161</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.431.017	8.168.496
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>6.431.017</b>	<b>8.168.496</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.206.654</b>	<b>403.426</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.835.983</b>	<b>9.217.083</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>204.732.899</b>	<b>204.619.424</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Fondskapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	72.770.080	73.169.059
	Øvrige reserver	-30.813.275	-27.313.979
	Overført resultat	3.476.296	2.976.901
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>45.733.101</b>	<b>49.131.981</b>
4	Hensættelser til udskudt skat	20.637.000	20.637.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>20.637.000</b>	<b>20.637.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	96.398.702	97.667.149
5	Deposita	6.230.986	6.144.660
5	Anden gæld	27.773.275	24.368.984
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>130.402.963</b>	<b>128.180.793</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.385.043	3.992.361
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	480.695
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	324.417	496.737
	Anden gæld	3.250.375	1.699.857
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.959.835</b>	<b>6.669.650</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>138.362.798</b>	<b>134.850.443</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>204.732.899</b>	<b>204.619.424</b>
6	Afledte finansielle instrumenter		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Fondskapital	Reserve for opskrivning er	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	300.000	73.169.059	-27.313.979	2.976.901	49.131.981
Afskrivninger i året	0	-398.979	0	0	-398.979
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	398.979	398.979
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-3.499.296	0	-3.499.296
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	100.416	100.416
Saldo pr. 31.12.16	300.000	72.770.080	-30.813.275	3.476.296	45.733.101

## Pengestrømsopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>100.416</b>	<b>-1.189.958</b>
10 Reguleringer	6.025.439	3.713.208
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-553.151	305.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.378.198	-3.686.014
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>6.950.902</b>	<b>-857.591</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	64.888	8.872
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.108.285	-2.569.625
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>2.907.505</b>	<b>-3.418.344</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.519.871	-36.649.422
Salg af materielle anlægsaktiver	43.250	9.300
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-2.476.621</b>	<b>-36.640.122</b>
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	35.250.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-970.766	-13.191
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	86.326	1.992.487
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-884.440</b>	<b>37.229.296</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-453.556</b>	<b>-2.829.170</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	403.426	10.920.397
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	8.168.496	0
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-480.695	0
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>7.637.671</b>	<b>8.091.227</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	1.206.654	403.426
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	6.431.017	8.168.496
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	0	-480.695
<b>I alt</b>	<b>7.637.671</b>	<b>8.091.227</b>



	2016	2015
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	18.812.553	18.329.889
Pensioner	2.876.111	2.861.573
Andre omkostninger til social sikring	455.120	463.718
Andre personaleomkostninger	1.032.407	1.168.317
I alt	23.176.191	22.823.497
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	59	61

Vederlag til ledelsen:

Bestyrelsen i fonden modtager ikke vederlag, og da direktionen består af én person oplyses vederlag til denne ikke.

	2016	2015
	DKK	DKK

### 2. Resultatdisponering

Overført resultat	100.416	-1.189.958
I alt	100.416	-1.189.958

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	89.632.863	1.229.010
Tilgang i året	54.716.569	24.687
Afgang i året	0	-43.250
Kostpris pr. 31.12.16	144.349.432	1.210.447
Opskrivninger pr. 01.01.16	93.806.059	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	93.806.059	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-40.491.658	-995.322
Afskrivninger i året	-1.881.775	-100.267
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-42.373.433	-1.095.589
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	195.782.058	114.858
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	101.975.999	114.858
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	1.768.504	0

**4. Udskudt skat**

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	20.637.000	20.637.000
I alt	20.637.000	20.637.000

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.345.043	86.547.997	97.743.745	98.714.510
Deposita	0	0	6.230.986	6.144.660
Anden gæld	3.040.000	0	30.813.275	27.313.984
I alt	4.385.043	86.547.997	134.788.006	132.173.154

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Til sikring af den variable rente på kreditforeningslån har institutionen indgået en aftale, der ændrer den variable rente til en fast årlig rente, en såkaldt renteswap. Efter årsregnskabsloven skal markedsværdien af renteswappen indregnes i balancen. Når renten falder i forhold til renteswappen, giver det sig udslag i en negativ markedsværdi af renteswappen, der skal afsættes som en gæld og udgiftsføres direkte på egenkapitalen. Såfremt institutionen fastholder aftalen om renteswap indtil kreditforeningslånet er betalt, kommer den negative markedsværdi af renteswappen ikke til betaling. Institutionens økonomiske forhold er under denne forudsætning ikke forringet i forhold til tidligere. Markedsværdien af renteswappen var ved årets udgang negativ med kr. 30,8 mio.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Institutionen er part i en sag ved huslejenævnet omkring varslet lejeforhøjelse og størrelsen af denne. Efter afsigelse af en kendelse i 2017 i boligretten, som gav institutionen fuldt medhold, forventes det, at huslejenævnet vil afsige en kendelse, der medfører, at en tidligere varslet lejeforhøjelse helt eller delvist kan gennemføres. Der er dog ikke indtægtsført nogen del af forhøjelsen i årsrapporten for 2016, idet der i sagens natur er en procesrisiko. Sagens udfald vil også afgøre, hvorvidt der skal ske en yderligere binding af midler overfor Grundejernes Investeringsfond, eller der kan ske tilbageførsel af allerede afsatte beløb.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 97.744 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.DKK 195.782. Endvidere er der for tilhørende renteswap givet pant i samme grunde og bygninger.

Fonden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.025, der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevene og obligationsbeholdning t.DKK 6.431 er stillet til sikkerhed for bankgæld og dagsværdi af renteswap, i alt t.DKK 30.813.

## 9. Nærtstående parter

Moderfondens nærtstående parter omfatter fondens bestyrelse og direktion samt Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger og denne organisations to afdelinger.

Transaktioner med nærtstående parter omfatter følgende:

Moderfonden modtager et administrationsvederlag på kr. 153.000 fra Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger. Der foretages herudover en række sædvanlige omkostningsfordelinger mellem parterne.

Moderfonden udbetaler ikke honorar til fondens bestyrelse men kun omkostningsdækning.

Der udbetales sædvanlig direktionsløn til fondens direktør, men vederlaget indeholder ikke elementer af incitamentsaflønnning.

Der eksisterer en mellemregning mellem moderfonden og to afdelinger under Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger. Mellemregningen udgør henholdsvis et tilgodehavende på kr. 183.246 og en gæld på kr. 3.114 for moderfonden. Mellemregningen forrentes ikke, da der er tale om løbende forretningsmæssige mellemværender.

Moderfonden har ingen administrator, idet administrationen varetages af moderfondens egne medarbejdere.

---

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>10. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.982.042	1.152.457
Finansielle indtægter	-64.888	-8.872
Finansielle omkostninger	4.108.285	2.569.623
I alt	6.025.439	3.713.208

---

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Fonden har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver*

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 549. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 549, og balancesummen forøges/reduceres med t.DKK 549.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme, statstilskud og andre tilskud fra det offentlige indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende grunde og bygninger, der omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejningsaktiviteten, udleje, administration m.v. samt administrative omkostninger i plejedelen.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	5-50 år	Individu elt vurd eret
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Skat af årets resultat**

Som følge af de særlige skatteregler for selvejende institutioner, bl.a. vedrørende fradragsregler for uddelinger og hensættelser, forventes det ikke, at institutionen kommer til at betale skat.

Der afsættes dog udskudt skat af opskrivninger på ejendommene med en skatteprocent på 22, da et salg af alle ejendomme forventes at udløse den hensatte skat.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis fondens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Uddelinger

Fondens vedtægter indeholder ikke regler om eksterne uddelinger. Fonden har derfor ikke vedtaget nogen uddelingspolitik.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende fondens lejemål.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter uddelinger fra fonden samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.