

Den selvejende institution Fortegården

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 13.04.18

Ole Maltesen
Dirigent

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 14
Resultatopgørelse	15
Balance	16 - 17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20 - 29

Fonden

Den selvejende institution Fortegården
Femmøllervej 10
8240 Risskov
Telefon: 86 17 81 44
Telefax: 86 17 59 95
Hjemmeside: www.fortegaarden.dk
E-mail: 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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Risskov, den 13. april 2018

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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 13. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23310

HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	40.465	35.716	32.924	32.338	31.957
Resultat af primær drift	6.298	4.144	1.371	3.156	3.987
Finansielle poster i alt	-3.817	-4.043	-2.561	-3.111	-3.773
Årets resultat	2.213	100	-1.190	45	214

Balance

Samlede aktiver	204.908	204.733	204.619	171.785	170.038
Investeringer i materielle anlægsaktiver	168	2.520	36.649	11.733	5.680
Egenkapital	57.618	45.733	49.132	46.869	61.419

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	4%	0%	-2%	0%	0%
Overskudsgrad	16%	12%	4%	10%	12%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	28%	22%	24%	27%	36%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	61	59	61	58	57

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

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 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 2.212.935 mod DKK 100.416 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 57.617.762.

Årets resultat er bedre end forventningerne især som følge af ophør af bindingspligt i Grundejernes Investeringsfond.

Årets resultat indeholder fradrag for afskrivninger på bygningerne på i alt DKK 1.887.687. 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 elevatortårne med niveau-fri adgang til boligerne i afdeling 3. Der er opført 11 elevatortårne i alt. Efter byggeriet er afsluttet, er der niveau-fri adgang i 34% af Fortegårdens boliger.

Fonden har i 2017 som følge af udviklingen i driften og renteswaps ændret skøn for, hvordan den udskudte skat opgøres, da der nu afsættes fuld udskudt skat af alle poster, hvor det tidligere skøn kun indeholdt udskudt skat relateret til et eventuelt salg af ejendommene til den opskrevne værdi. Ændringen i regnskabsmæssige skøn har i året tilført driften en udgift kr. 268.215, mens egenkapitalen er forbedret med kr. 6.510.444.

Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat for 2018 men på et lavere niveau end 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

Bestyrelsen har forholdt sig til Anbefalingerne for god Fondsledelse. Redegørelsen for god fondsledelse fremgår nedenfor.

Anbefaling 1.1

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for eksternt kommunikation, herunder hvem der kan og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.1.1

Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Denne anbefaling følges ikke fuldt ud. Bestyrelsen tager stilling til fondens overordnede strategi løbende, men tager ikke stilling til uddelingspolitikken en gang årligt, eftersom fonden ikke foretager eksterne uddelinger men kun interne uddelinger efter vedtægterne.

Anbefaling 2.2.1

Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvist og samlet.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.2.2

Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.1

Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.2

Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.3

Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.4

Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer.

Denne anbefaling følges ikke. 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.

Anbefaling 2.3.5

Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.4.1

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige, jf. anbefalingernes definition af uafhængighed.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.5.1

Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.5.2

Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Denne anbefaling følges ikke. 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.

Anbefaling 2.6.1

Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Denne anbefaling følges ikke fuldt ud. 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.

Anbefaling 2.6.2

Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer direktionens og administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 3.1

Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 3.2

Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.

Denne anbefaling følges ikke direkte, jf. note for personaleomkostninger, da bestyrelsen ikke modtager vederlag men kun omkostningsgodtgørelse, og oplysning om direktionens vederlag vil medføre oplysning om enkelt-personers vederlag.

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Nettoomsætning	40.464.658	35.716.130
	Andre eksterne omkostninger	-8.439.539	-6.414.084
	Bruttofortjeneste	32.025.119	29.302.046
1	Personaleomkostninger	-23.795.345	-23.176.191
	Resultat før af- og nedskrivninger	8.229.774	6.125.855
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.931.332	-1.982.042
	Resultat før finansielle poster	6.298.442	4.143.813
	Finansielle indtægter	240.659	64.888
	Finansielle omkostninger	-4.057.951	-4.108.285
	Resultat før skat	2.481.150	100.416
	Skat af årets resultat	-268.215	0
	Årets resultat	2.212.935	100.416

2 Resultatdisponering

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	194.061.909	195.782.058
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.214	114.858
3	Materielle anlægsaktiver i alt	194.133.123	195.896.916
	Anlægsaktiver i alt	194.133.123	195.896.916
	Andre tilgodehavender	1.426.844	1.198.312
	Tilgodehavender i alt	1.426.844	1.198.312
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.102.109	6.431.017
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	6.102.109	6.431.017
	Likvide beholdninger	3.246.387	1.206.654
	Omsætningsaktiver i alt	10.775.340	8.835.983
	Aktiver i alt	204.908.463	204.732.899

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Fondskapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	72.544.348	72.770.080
	Øvrige reserver	-21.777.765	-30.813.275
	Overført resultat	6.551.179	3.476.299
	Egenkapital i alt	57.617.762	45.733.104
4	Hensættelser til udskudt skat	14.126.556	20.637.000
	Hensatte forpligtelser i alt	14.126.556	20.637.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	95.105.087	96.398.702
5	Deposita	6.507.775	6.230.986
5	Anden gæld	24.850.211	27.773.275
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	126.463.073	130.402.963
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.419.880	4.385.043
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.281	324.417
	Anden gæld	2.095.911	3.250.372
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.701.072	7.959.832
	Gældsforpligtelser i alt	133.164.145	138.362.795
	Passiver i alt	204.908.463	204.732.899
6	Afledte finansielle instrumenter		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Fondskapital	Reserve for opskrivninger	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	300.000	72.770.080	-30.813.275	3.476.299	45.733.104
Afskrivninger i året	0	-401.506	0	0	-401.506
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	401.506	401.506
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	2.893.064	0	2.893.064
Skat af egenkapitalbevægelser	0	175.774	6.142.446	460.439	6.778.659
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	2.212.935	2.212.935
Saldo pr. 31.12.17	300.000	72.544.348	-21.777.765	6.551.179	57.617.762

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat	2.212.935	100.416
10 Reguleringer	6.016.839	6.025.439
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-228.532	-553.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-1.293.597	1.378.198
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.707.645	6.950.902
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	240.659	64.888
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.057.951	-4.108.285
Pengestrømme fra driften	2.890.353	2.907.505
Køb af materielle anlægsaktiver	-167.538	-2.519.871
Salg af materielle anlægsaktiver	0	43.250
Pengestrømme fra investeringer	-167.538	-2.476.621
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.288.778	-970.766
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	276.788	86.326
Pengestrømme fra finansiering	-1.011.990	-884.440
Årets samlede pengestrømme	1.710.825	-453.556
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.206.654	403.426
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	6.431.017	8.168.496
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	0	-480.695
Likvide beholdninger ved årets slutning	9.348.496	7.637.671
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	3.246.387	1.206.654
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko	6.102.109	6.431.017
I alt	9.348.496	7.637.671

	2017	2016
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	19.423.364	18.812.553
Pensioner	2.876.027	2.876.111
Andre omkostninger til social sikring	465.803	455.120
Andre personaleomkostninger	1.030.151	1.032.407
I alt	23.795.345	23.176.191
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	61	59

Vederlag til ledelsen

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

2. Resultatdisponering

Overført resultat	2.212.935	100.416
I alt	2.212.935	100.416

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	144.349.432	1.210.447
Tilgang i året	167.538	0
Kostpris pr. 31.12.17	144.516.970	1.210.447
Opskrivninger pr. 01.01.17	93.806.059	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	93.806.059	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-42.373.433	-1.095.588
Afskrivninger i året	-1.887.687	-43.645
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-44.261.120	-1.139.233
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	194.061.909	71.214
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	100.255.850	71.214
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	2.298.484	0

4. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	20.637.000	20.637.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	268.215	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-6.778.659	0
Udskudt skat pr. 31.12.17	14.126.556	20.637.000
I alt	0	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	1.349.880	82.680.149	96.454.967	97.743.745
Deposita	0	0	6.507.775	6.230.986
Anden gæld	3.070.000	0	27.920.211	30.813.275
I alt	4.419.880	82.680.149	130.882.953	134.788.006

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 DKK 27,9 mio. før skat.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Fonden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 96.455 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.DKK 194.062. Endvidere er der for tilhørende renteswap givet pant i samme grunde og bygninger.

Den selvejende institution har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.025, der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevene og obligationsbeholdning t.DKK 6.102 er stillet til sikkerhed for bankgæld og dagsværdi af renteswap, i alt t.DKK 27.920.

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 DKK 153.000 fra Den Selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger. Der foretages herudover en række sædvanlige omkostningsfordringer 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 incitamentsafløjning.

Der eksisterer en mellemregning mellem moderfonden og to afdelinger under Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger. Mellemregningen udgør henholdsvis et tilgodehavende på kr. 77.022 og en gæld på kr. 178.464 for moderfonden. Mellemregningen forrentes ikke, da der er tale om løbende forretningsmæssige mellemværender.

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

	2017	2016
	DKK	DKK

10. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.931.332	1.982.042
Finansielle indtægter	-240.659	-64.888
Finansielle omkostninger	4.057.951	4.108.285
Skat af årets resultat	268.215	0
I alt	6.016.839	6.025.439

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 og omkostninger vedrørende plejedelen samt administration og administrative omkostninger i udlejnings- og plejedelen.

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	Restværdi, procent
Bygninger	5 - 50	Individuelt vurderet
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8	0

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 foreløbigt kommer til at betale aktuel skat.

Der afsættes dog fuld udskudt skat af driftsresultatet samt af opskrivninger på ejendommene og dagsværdi af renteswaps, da det ikke kan udelukkes, at institutionen senere bliver skattebetalende.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsomkostninger 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.