

# Den selvejende institution Fortegården

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

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.04.24

Torben Brandi Nielsen  
Dirigent

---

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 14
Resultatopgørelse	15
Balance	16 - 17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20 - 32

---

---

## Fonden

---

Den selvejende institution Fortegården  
Femmøllervej 10  
8240 Risskov  
Telefon: 86 17 81 44  
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

---

Torben Brandi Nielsen, formand  
Bent Pedersen  
Camilla Bjørslev Paulsen  
Ole Dreyer  
Niels Vad Sørensen

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Pengeinstitut

---

Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Risskov, den 18. april 2024

### **Direktionen**

Karin Short

### **Bestyrelsen**

Torben Brandi Nielsen  
Formand

Bent Pedersen

Camilla Bjørslev Paulsen

Ole Dreyer

Niels Vad Sørensen

## Til bestyrelsen i Den selvejende institution Fortegården

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den selvejende institution Fortegården for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

### 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.

### 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 18. april 2024

### 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	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	41.843	44.107	42.827	40.355	41.008
Resultat af primær drift	4.053	5.549	5.748	5.934	4.539
Finansielle poster i alt	-2.677	-2.050	-1.906	-37.116	-4.169
Årets resultat	1.073	2.380	3.511	-24.266	536

*Balance*

Samlede aktiver	204.777	203.745	201.832	202.339	206.079
Investeringer i materielle anlægsaktiver	195	847	138	720	1.668
Egenkapital	69.534	68.360	65.019	60.910	54.728

**Nøgletal**

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	2%	4%	6%	-42%	1%
Overskudsgrad	10%	13%	13%	15%	11%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	34%	34%	32%	30%	27%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	66	67	64	61	62



Sammenligningstallene for 2022 er ændret i overensstemmelse med den nye praksis, jf. omtalen heraf under anvendt regnskabspraksis. Hoved- og nøgletal for 2. til 4. foregående år er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, jf. ÅRL § 101, stk. 3. Ændringen påvirker ikke fondens resultat, balance og egenkapital.

*Definitioner af nøgletal*

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

### 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, Afdeling for Sundhed og Omsorg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.072.778 mod DKK 2.380.032 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 69.533.706.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne for den primære drift.

Resultatforventningen for 2023 var et resultat før skat på t.DKK 3.200. Målsætningen blev ikke helt opfyldt primært som følge af højere finansielle omkostninger end forventet. Resultatet anses samlet som tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat før skat i niveauet t.DKK 2.030 for det kommende år.

### 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 principper for ekstern kommunikation, som imødekommer 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 2.1.2*

Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Denne anbefaling følges.

### *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 undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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 og mindst hvert andet år 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 godkender 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 en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 3.1.1*

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 en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 3.1.2*

Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

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.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>41.843.267</b>	<b>44.107.169</b>
	Andre driftsindtægter	5.871.908	4.780.877
	Andre eksterne omkostninger	-10.176.400	-9.127.527
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>37.538.775</b>	<b>39.760.519</b>
1	Personaleomkostninger	-31.370.725	-32.139.655
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>6.168.050</b>	<b>7.620.864</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.115.392	-2.071.848
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.052.658</b>	<b>5.549.016</b>
	Finansielle indtægter	304.771	38.726
	Finansielle omkostninger	-2.982.072	-2.088.695
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.375.357</b>	<b>3.499.047</b>
	Skat af årets resultat	-302.579	-1.119.015
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.072.778</b>	<b>2.380.032</b>

2 Forslag til resultatdisponering

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Erhvervede rettigheder	23.437	54.687
3	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.437</b>	<b>54.687</b>
	Grunde og bygninger	186.589.656	188.391.745
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	592.292	679.568
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>187.181.948</b>	<b>189.071.313</b>
5	Andre tilgodehavender	592.000	616.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>592.000</b>	<b>616.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>187.797.385</b>	<b>189.742.000</b>
	Andre tilgodehavender	565.206	2.068.802
6	Periodeafgrænsningsposter	129.649	8.170
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>694.855</b>	<b>2.076.972</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.284.876</b>	<b>11.925.857</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.979.731</b>	<b>14.002.829</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>204.777.116</b>	<b>203.744.829</b>



	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Fondskapital	300.000	300.000
Reserve for opskrivninger	69.107.800	69.710.221
Reserve for sikringstransaktioner	-167.224	-268.596
Overført resultat	293.130	-1.382.069
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>69.533.706</b>	<b>68.359.556</b>
7 Hensættelser til udskudt skat	9.130.706	8.799.535
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.130.706</b>	<b>8.799.535</b>
8 Gæld til realkreditinstitutter	108.628.313	111.132.385
8 Leasingforpligtelser	370.208	431.057
8 Deposita	7.395.663	7.405.960
8 Anden gæld	205.143	171.354
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>116.599.327</b>	<b>119.140.756</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.303.123	3.461.559
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.949	145.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.994	270.689
Anden gæld	5.952.311	3.567.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.513.377</b>	<b>7.444.982</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>126.112.704</b>	<b>126.585.738</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>204.777.116</b>	<b>203.744.829</b>
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Afledte finansielle instrumenter		
11 Eventualforpligtelser		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Fonds- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	300.000	69.710.221	-268.596	-1.382.069	68.359.556
Afskrivninger i året	0	-602.421	0	602.421	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	129.964	0	129.964
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-28.592	0	-28.592
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	1.072.778	1.072.778
Saldo pr. 31.12.23	300.000	69.107.800	-167.224	293.130	69.533.706

## Pengestrømsopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>1.072.778</b>	<b>2.380.032</b>
13 Reguleringer	5.095.272	5.102.251
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	1.382.117	1.087.828
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-34.696	-39.237
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	2.261.527	419.851
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>9.776.998</b>	<b>8.950.725</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	304.771	38.726
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-2.982.072	-2.088.695
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>7.099.697</b>	<b>6.900.756</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-194.777	-847.013
Salg af materielle anlægsaktiver	0	183.206
Modtaget afdrag på udlån	24.000	24.000
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-170.777</b>	<b>-639.807</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.500.249	-3.068.949
Afdrag på leasingforpligtelser	-59.355	490.412
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	0	136.680
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-10.297	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-2.569.901</b>	<b>-2.441.857</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>4.359.019</b>	<b>3.819.092</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	11.925.857	8.106.765
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>16.284.876</b>	<b>11.925.857</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	16.284.876	11.925.857
<b>I alt</b>	<b>16.284.876</b>	<b>11.925.857</b>

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	27.569.423	28.422.530
Pensioner	3.280.928	3.143.230
Andre omkostninger til social sikring	520.374	573.895

I alt	31.370.725	32.139.655
-------	------------	------------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	66	67
--	----	----

Vederlag til ledelsen:

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

### 2. Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.072.778	2.380.032
-------------------	-----------	-----------

I alt	1.072.778	2.380.032
-------	-----------	-----------

### 3. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 01.01.23	156.250
Kostpris pr. 31.12.23	156.250
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-101.563
Afskrivninger i året	-31.250
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-132.813
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	23.437

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	148.740.318	1.381.798
Tilgang i året	194.777	0
Kostpris pr. 31.12.23	148.935.095	1.381.798
Opskrivninger pr. 01.01.23	93.806.059	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	93.806.059	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-54.154.632	-702.230
Afskrivninger i året	-1.996.866	-87.276
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-56.151.498	-789.506
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	186.589.656	592.292
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	92.783.597	592.292
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.23	0	567.292

**5. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.23	616.000
Afgang i året	-24.000
Kostpris pr. 31.12.23	592.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	592.000

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

**6. Periodeafgrænsningsposter**

Andre periodeafgrænsningsposter	129.649	8.170
I alt	129.649	8.170

**7. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.23	8.799.535	7.409.483
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	302.579	1.119.015
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	28.592	271.037
Udskudt skat pr. 31.12.23	9.130.706	8.799.535

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	3.233.027	96.874.086	111.861.340	114.361.589
Leasingforpligtelser	60.849	0	431.057	490.412
Deposita	0	0	7.395.663	7.405.960
Anden gæld	9.247	0	214.390	344.354
I alt	3.303.123	96.874.086	119.902.450	122.602.315

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi pr. 31.12.23	-214.390
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	129.964

## 10. Afledte finansielle instrumenter

Fonden har indgået to rentederivat aftaler, som efter årsregnskabsloven skal indregnes i balancen til markedsværdien. Markedsværdien af rentederivatene var ved årets udgang negativ med t.DKK 214 før skat.

## 11. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Fonden har indgået lejeaftale for grundstykke med en restløbetid på 7 år og en samlet forpligtelse på t.DKK 19.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 111.862 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 186.590.

Den selvejende institution har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.025, der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for bankgæld og dagsværdi af rentederivat, i alt t.DKK 214.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>13. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Andre driftsindtægter	0	-138.581
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.115.392	2.071.848
Finansielle indtægter	-304.771	-38.726
Finansielle omkostninger	2.982.072	2.088.695
Skat af årets resultat	302.579	1.119.015
I alt	5.095.272	5.102.251

**14. Anvendt regnskabspraksis****GENERELT**

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

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Fonden har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

*Præsentation af indtægter/omkostninger i resultatopgørelsen*

Fonden har foretaget reklassifikation af indtægter/omkostninger vedrørende lønrefusion og andre personaleomkostninger. Lønrefusioner og andre personaleomkostninger har tidligere været klassificeret under "personaleomkostninger". Fra indeværende år klassificeres lønrefusioner som "andre driftsindtægter", mens andre personaleomkostninger klassificeres som "andre eksterne omkostninger" i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede praksis påvirker ikke årets resultat, egenkapital og balancesum.

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



## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 under reserve for sikringstransaktioner. 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.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor fonden har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten over aktivet (finansielle leasingkontrakter), indregnes i balancen. Finansielt leasede aktiver og dertilhørende leasingforpligtelser måles ved første indregning til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver behandles efterfølgende som øvrige tilsvarende aktiver.

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelser til amortiseret kostpris, hvorefter leasingydelsens rentedel indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra drift- og kommunaltilskud indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og 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
Erhvervede rettigheder	5	
Bygninger	5-50	Individuelt vurderet
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	

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

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse m.v.

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

## 14. 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 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

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### 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.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav i niveauet 5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. For udlejede arealer er medtaget den faktiske leje med tillæg af en lejereseve på 10 %. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af ejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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".

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.

## 14. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

### Uddelinger

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

## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**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. Endvidere omfatter pengestrømme fra finansiering ydelser på finansielle leasingkontrakter.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.