

Den selvejende institution Fortegården

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.20

Ole Leif Maltesen
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 - 30

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 Leif Maltesen
Helge Tindal Christensen
Bent Pedersen
Lisbeth Ehlers

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Risskov, den 28. maj 2020

Direktionen

Karin Short

Bestyrelsen

Ole Leif Maltesen
Formand

Helge Tindal Christensen

Bent Pedersen

Lisbeth Ehlers

Til bestyrelsen i Den selvejende institution Fortegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den selvejende institution Fortegården for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

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 28. maj 2020

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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	41.008	39.435	40.465	35.716	32.924
Resultat af primær drift	4.539	5.464	6.298	4.144	1.371
Finansielle poster i alt	-4.169	-4.154	-3.817	-4.043	-2.561
Årets resultat	536	1.285	2.213	100	-1.190

Balance

Samlede aktiver	206.079	207.027	204.908	204.733	204.619
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.668	1.594	168	2.520	36.649
Egenkapital	54.728	59.332	57.618	45.733	49.132

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	1%	2%	4%	0%	-2%
Overskudsgrad	11%	14%	16%	12%	4%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	27%	29%	28%	22%	24%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	62	59	61	59	61

Definitioner af nøgletal

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

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

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

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, Afdeling for Sundhed og Omsorg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 535.754 mod DKK 1.284.742 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 54.728.197.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat indeholder fradrag for afskrivninger på bygningerne på i alt DKK 2.000.320. Disse afskrivninger foretages blandt andet for at hensætte likviditetsmæssigt til kommende vedligeholdelses- og fornyelsesaktiviteter på bygningerne.

Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat for 2020 på samme niveau som for 2019.

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 ekstern 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 en eventuel direktions og/eller 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.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Nettoomsætning	41.008.428	39.435.400
	Andre eksterne omkostninger	-8.157.519	-6.970.789
	Bruttofortjeneste	32.850.909	32.464.611
1	Personaleomkostninger	-26.290.619	-25.073.361
	Resultat før af- og nedskrivninger	6.560.290	7.391.250
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.020.844	-1.927.167
	Resultat før finansielle poster	4.539.446	5.464.083
	Finansielle indtægter	5.175	31.581
	Finansielle omkostninger	-4.173.746	-4.185.983
	Finansielle poster i alt	-4.168.571	-4.154.402
	Resultat før skat	370.875	1.309.681
	Skat af årets resultat	164.879	-24.939
	Årets resultat	535.754	1.284.742

2 Resultatdisponering

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Erhvervede rettigheder	148.437	0
3	Immaterielle anlægsaktiver i alt	148.437	0
	Grunde og bygninger	193.421.165	193.753.285
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.640	46.351
4	Materielle anlægsaktiver i alt	193.454.805	193.799.636
5	Andre tilgodehavender	688.000	200.727
	Finansielle anlægsaktiver i alt	688.000	200.727
	Anlægsaktiver i alt	194.291.242	194.000.363
	Andre tilgodehavender	1.975.136	1.139.409
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.430
	Tilgodehavender i alt	1.975.136	1.145.839
	Likvide beholdninger	9.812.345	11.880.938
	Omsætningsaktiver i alt	11.787.481	13.026.777
	Aktiver i alt	206.078.723	207.027.140

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Fondskapital	300.000	300.000
Reserve for opskrivninger	71.881.696	72.227.686
Øvrige reserver	-25.464.483	-21.451.416
Overført resultat	8.010.984	8.255.630
Egenkapital i alt	54.728.197	59.331.900
6 Hensættelser til udskudt skat	13.970.116	14.140.495
Hensatte forpligtelser i alt	13.970.116	14.140.495
7 Gæld til realkreditinstitutter	92.569.773	93.842.482
7 Deposita	7.220.476	7.153.439
7 Anden gæld	29.454.773	24.345.816
Langfristede gældsforpligtelser i alt	129.245.022	125.341.737
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.551.167	4.511.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser	579.092	653.077
Anden gæld	3.005.129	3.048.909
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.135.388	8.213.008
Gældsforpligtelser i alt	137.380.410	133.554.745
Passiver i alt	206.078.723	207.027.140

8 Afledte finansielle instrumenter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Fonds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	300.000	72.227.686	-21.451.416	8.255.630	59.331.900
Afskrivninger i året	0	-443.577	0	0	-443.577
Af- og nedskrivninger i året	0	0	0	443.577	443.577
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-5.144.957	0	-5.144.957
Skat af egenkapitalbevægelser	0	97.587	1.131.890	-1.223.977	5.500
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	535.754	535.754
Saldo pr. 31.12.19	300.000	71.881.696	-25.464.483	8.010.984	54.728.197

Pengestrømsopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	535.754	1.284.742
10 Reguleringer	6.024.536	6.106.508
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-829.297	281.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-117.765	1.420.795
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	5.613.228	9.093.050
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.175	31.581
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.173.746	-4.185.983
Pengestrømme fra driften	1.444.657	4.938.648
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-156.250	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.668.200	-1.593.680
Udlån	-487.273	-200.727
Pengestrømme fra investeringer	-2.311.723	-1.794.407
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.268.564	-1.257.463
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	67.037	645.664
Pengestrømme fra finansiering	-1.201.527	-611.799
Årets samlede pengestrømme	-2.068.593	2.532.442
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	11.880.938	3.246.387
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse	0	6.102.109
Likvide beholdninger ved årets slutning	9.812.345	11.880.938
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	9.812.345	11.880.938
I alt	9.812.345	11.880.938

	2019 DKK	2018 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	21.447.508	20.351.512
Pensioner	3.107.674	3.019.642
Andre omkostninger til social sikring	520.308	501.875
Andre personaleomkostninger	1.215.129	1.200.332
I alt	26.290.619	25.073.361
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	62	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	535.754	1.284.742
I alt	535.754	1.284.742

3. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 01.01.19	0
Tilgang i året	156.250
Kostpris pr. 31.12.19	156.250
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0
Afskrivninger i året	-7.813
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-7.813
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	148.437

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.19	146.110.650	683.592
Tilgang i året	1.668.200	0
Kostpris pr. 31.12.19	147.778.850	683.592
Opskrivninger pr. 01.01.19	93.806.059	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	93.806.059	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-46.163.424	-637.241
Afskrivninger i året	-2.000.320	-12.711
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-48.163.744	-649.952
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	193.421.165	33.640
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	99.615.106	33.640
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	2.298.484	0

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.19	200.727
Tilgang i året	487.273
Kostpris pr. 31.12.19	688.000

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	14.140.495	14.126.556
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-164.879	24.939
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-5.500	-11.000
Udskudt skat pr. 31.12.19	13.970.116	14.140.495

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	1.359.167	74.818.163	93.928.940	95.197.504
Deposita	0	0	7.220.476	7.153.439
Anden gæld	3.192.000	0	32.646.773	27.501.816
I alt	4.551.167	74.818.163	133.796.189	129.852.759

8. 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 32,6 mio. før skat.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 93.929 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 193.421. 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 er stillet til sikkerhed for bankgæld og dagsværdi af renteswap, i alt t.DKK 32.647.

	2019	2018
	DKK	DKK
10. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.020.844	1.927.167
Finansielle indtægter	-5.175	-31.581
Finansielle omkostninger	4.173.746	4.185.983
Skat af årets resultat	-164.879	24.939
I alt	6.024.536	6.106.508

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5	0
Bygninger	5 - 50	Individuelt vurderet
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8	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 immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. For udlejede arealer er medtaget den faktiske leje med tillæg af en lejerreserve 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.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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

11. 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.

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