

# **Plejhjemsgruppen af 1960 A/S**

Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København Ø

CVR-nr. 13 01 96 14

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.



Michael Brostrøm  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. maj 2018

### Direktion




Paul Erik Weidemann  
adm. direktør




Eva Lundsgaard Olsen  
direktør

### Bestyrelse



Michael Brostrøm  
formand



Poul Erik Christiansen  
næstformand



Paul Erik Weidemann

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Plejehjemsgruppen af 1960 A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 selskabet 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 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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 den 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 28. maj 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32794

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Plejhjemsgruppen af 1960 A/S  
Lersø Parkallé 112, 2.  
2100 København Ø

Hjemmeside: [www.ok-fonden.dk](http://www.ok-fonden.dk)

CVR-nr.: 13 01 96 14

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Michael Brostrøm, formand  
Poul Erik Christiansen, næstformand  
Paul Erik Weidemann

### Direktion

Paul Erik Weidemann, adm. direktør  
Eva Lunding Olsen, direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og drift af udlejning af faste ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Uro på finansielle markeder, som også har påvirket ejendomsmarkedet, medfører, at der er en større usikkerhed på opgørelsen af markedsværdierne af investeringejendomme i forhold til værdiansættelser i et stabilt marked.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør kr. 19.286.933 mod kr. 19.219.107 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 2.977.371 mod kr. 3.105.359 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Manglende sammenlignelighed

I regnskabsåret 2017 er selskabet fusioneret med tidligere søsterselskab OK-Bolig. Ved fusionen er sammenlægningsmetoden (Book value-metoden) anvendt, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Resultatopgørelsen og balancen for regnskabsåret 2017 indeholder på denne baggrund ikke regnskabstal for OK-Bolig.

Fusionen har medført en stigning i det fortsættende selskabs egenkapital på t.kr. 5.800.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden (Book value-metoden), hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Plejhjemsgruppen af 1960 A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	19.286.933	19.219.107
Andre driftsindtægter	418.948	418.768
Andre eksterne omkostninger	-5.051.629	-4.425.540
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.353.502	1.829.616
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11.300.750</b>	<b>17.041.951</b>
1 Personaleomkostninger	-981.886	-5.663.502
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.318.864</b>	<b>11.378.449</b>
Andre finansielle indtægter	123.783	90.773
3 Øvrige finansielle omkostninger	-6.789.053	-7.133.538
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.653.594</b>	<b>4.335.684</b>
2 Skat af årets resultat	-676.223	-1.230.325
<b>Årets resultat</b>	<b>2.977.371</b>	<b>3.105.359</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.977.371	3.105.359
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.977.371</b>	<b>3.105.359</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5 Investeringsejendomme	247.577.659	245.876.159
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>247.577.659</u>	<u>245.876.159</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.467.553	1.527.553
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.467.553</u>	<u>1.527.553</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>249.045.212</u></b>	<b><u>247.403.712</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	105.617	130.264
Udskudte skatteaktiver	3.310.495	0
Andre tilgodehavender	517.364	734.338
Periodeafgrænsningsposter	0	3.220
Tilgodehavender i alt	<u>3.933.476</u>	<u>867.822</u>
Likvide beholdninger	<u>5.027.329</u>	<u>3.796.590</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.960.805</u></b>	<b><u>4.664.412</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>258.006.017</u></b>	<b><u>252.068.124</u></b>



**Balance 31. december**

Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.700.000	1.100.000
Overkurs ved emission	5.200.586	0
Øvrige reserver	-33.593.104	-37.583.069
Overført resultat	87.897.617	84.920.246
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>61.205.099</b>	<b>48.437.177</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	978.029
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>978.029</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	126.652.530	131.074.660
Kreditinstitutter i øvrigt	48.257.146	53.372.487
Deposita	1.225.076	1.007.512
Langfristede gældsforpligtelser i alt	176.134.752	185.454.659
7 Gældsforpligtelser	8.704.852	7.865.548
Modtagne forudbetalinger fra kunder	171.420	151.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.276	184.081
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.274.115	6.001.167
Selskabsskat	347.886	632.069
Anden gæld	3.014.617	2.363.672
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.666.166	17.198.259
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>196.800.918</b>	<b>202.652.918</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>258.006.017</b>	<b>252.068.124</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Øvrige reser- ver kr.</b>	<b>Overført resul- tat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2016	1.100.000	0	-32.517.904	81.814.887	50.396.983
Henlagt af årets resultat	0	0	0	3.105.359	3.105.359
Regulering, renteswap	0	0	-6.493.802	0	-6.493.802
Udskudt skat heraf	0	0	1.428.637	0	1.428.637
Egenkapital 1. januar 2017	1.100.000	0	-37.583.069	84.920.246	48.437.177
Kapitaltilførsel ved fusion	600.000	5.200.586	0	0	5.800.586
Henlagt af årets resultat	0	0	0	2.977.371	2.977.371
Regulering, renteswap	0	0	5.115.340	0	5.115.340
Udskudt skat heraf	0	0	-1.125.375	0	-1.125.375
	<b>1.700.000</b>	<b>5.200.586</b>	<b>-33.593.104</b>	<b>87.897.617</b>	<b>61.205.099</b>

**Noter**

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	931.252	5.500.773
Pensioner	48.103	145.038
Andre omkostninger til social sikring	6.451	16.049
Personalemkostninger i øvrigt	-3.920	1.642
	<b>981.886</b>	<b>5.663.502</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	7
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	328.337	598.256
Årets sambeskatningsbidrag	347.886	632.069
	<b>676.223</b>	<b>1.230.325</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.694	103.250
Andre finansielle omkostninger	6.764.359	7.030.288
	<b>6.789.053</b>	<b>7.133.538</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang ved fusion	893.236	0
Afgang i årets løb	-893.236	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Tilgang ved fusion	-893.236	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	893.236	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	227.312.406	240.383.631
Tilgang i årets løb	5.051.500	20.315.790
Afgang i årets løb	0	-33.387.015
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>232.363.906</b>	<b>227.312.406</b>
Regulering til dagsværdi primo	18.563.753	27.497.123
Regulering til dagsværdi afhændede ejendomme	0	-10.762.985
Opskrivninger	0	7.423.157
Nedskrivninger	-3.350.000	-5.593.542
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>15.213.753</b>	<b>18.563.753</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>247.577.659</b>	<b>245.876.159</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,31%
Højeste afkastprocent	10,59%
Laveste afkastprocent	4,71%

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 33.877. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 61.205 til t.kr. 34.781.

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	1.527.553	1.587.553
Afgang i årets løb	-60.000	-60.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.467.553</b>	<b>1.527.553</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.467.553</b>	<b>1.527.553</b>

**7. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.704.852	100.738.172	135.357.382	138.940.208
Kreditinstitutter i øvrigt	0	48.257.146	48.257.146	53.372.487
Deposita	0	0	1.225.076	1.007.512
	<b>8.704.852</b>	<b>148.995.318</b>	<b>184.839.604</b>	<b>193.320.207</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 116.401, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 216.402.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nom. t.kr. 48.942 deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.

Desuden har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor moderfondens bankforbindelse.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

OK-Fonden, Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København Ø.