

Plejehjemsgruppen af 1960 A/S

Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København Ø

CVR-nr. 13 01 96 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

Michael Brostrøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

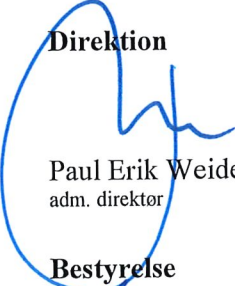
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. maj 2019

Direktion



Paul Erik Weidemann
adm. direktør



Eva Lunding Olsen
direktør

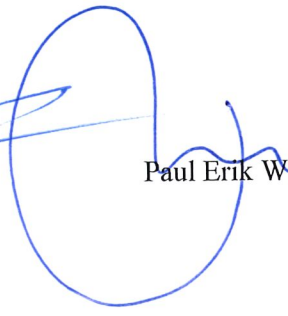
Bestyrelse



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 noteplysningerne, 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 27. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor

mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Hjemmeside: 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.

Usædvanlige forhold

I juni 2018 opstod der brand på Enghaven, hvilket medførte at 1.150 kvm. af bygningerne nedbrændte. Efterfølgende er der indgået aftale med Codan Forsikring om genopførelse hhv. nybygning.

Beboerne er midlertidigt genhuset på Elbæk Højskole, og vil blive boende der frem til indflytning i den nyopførte ejendom, hvilket forventes at finde sted ultimo 2019.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 306,1 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 21,2 mio. kr., jf. omtale heraf i årsregnskabets note 5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør kr. 19.519.303 mod kr. 19.286.933 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 30.658.548 mod kr. 2.977.371 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.

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.

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 erhvervelsetidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korigeret 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskattede 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).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

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

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger 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.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genind-
vindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der ned-
skrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Overkurs ved emission

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Plejehjemsgruppen af 1960 A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 lånoptagelsestidspunktet 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>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	19.519.303	19.286.933
Andre driftsindtægter	20.800.000	418.948
Andre eksterne omkostninger	-5.338.208	-5.051.629
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.437.165	-3.353.502
Bruttoresultat	45.418.260	11.300.750
2 Personaleomkostninger	-5.109.893	-981.886
Driftsresultat	40.308.367	10.318.864
Andre finansielle indtægter	198.015	123.783
4 Øvrige finansielle omkostninger	-6.735.897	-6.789.053
Resultat før skat	33.770.485	3.653.594
3 Skat af årets resultat	-3.111.937	-676.223
Årets resultat	30.658.548	2.977.371
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	30.658.548	2.977.371
Disponeret i alt	30.658.548	2.977.371

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>306.102.524</u>	<u>247.577.660</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>306.102.524</u>	<u>247.577.660</u>
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.357.553</u>	<u>1.467.553</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.357.553</u>	<u>1.467.553</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>307.460.077</u>	<u>249.045.213</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.440	105.617
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	87.945	0
	Udsudte skatteaktiver	0	2.962.609
	Andre tilgodehavender	<u>18.626.160</u>	<u>517.364</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.816.545</u>	<u>3.585.590</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.827.922</u>	<u>5.027.329</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.644.467</u>	<u>8.612.919</u>
	Aktiver i alt	<u>337.104.544</u>	<u>257.658.132</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2018 kr.	2017 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.700.000	1.700.000
	Overkurs ved emission	0	5.200.586
	Overført resultat	90.989.559	54.304.513
	Egenkapital i alt	92.689.559	61.205.099
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	722.597	0
	Hensatte forpligtelser i alt	722.597	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	149.693.478	126.652.530
	Deposita	911.990	1.225.076
	Anden gæld	48.857.286	48.257.146
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	199.462.754	176.134.752
7	Gældsforpligtelser	8.261.370	8.704.852
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	356.240	171.420
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.583.533	153.276
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.288.163	8.274.115
	Anden gæld	6.740.328	3.014.618
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	44.229.634	20.318.281
	Gældsforpligtelser i alt	243.692.388	196.453.033
	Passiver i alt	337.104.544	257.658.132
1 Særlige poster			
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			
10 Nærtstående parter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	1.700.000	5.200.586	54.304.513	61.205.099
Overført til overført resultat	0	-5.200.586	5.200.586	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	30.658.548	30.658.548
Regulering, renteswap	0	0	1.058.861	1.058.861
Udskudt skat heraf	0	0	-232.949	-232.949
	1.700.000	0	90.989.559	92.689.559

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Særlige poster		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
I juni 2018 opstod der brand på Enghaven, hvilket medførte at 1.150 kvm. af bygningerne nedbrændte. Efterfølgende er der indgået aftale med Codan Forsikring om genopførelse hhv. nybygning.		
Beboerne er midlertidigt genhuset på Elbæk Højskole, og vil blive boende der frem til indflytning i den nyopførte ejendom, hvilket forventes at finde sted ultimo 2019.		
Som følge af ovenstående, er der indregnet forsikringserstatning samt nedskrivning af den berørte ejendom i årsregnskabet for 2018.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Indtægter:		
Forsikringsindtægt vedr. brand	19.500.000	0
	19.500.000	0
Omkostninger:		
Nedskrivning af investeringsejendom	11.555.625	0
	11.555.625	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	19.500.000	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.555.625	0
Resultat af særlige poster netto	7.944.375	0

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.304.392	931.252
Pensioner	649.199	48.103
Andre omkostninger til social sikring	40.400	6.451
Personaleomkostninger i øvrigt	115.902	-3.920
	5.109.893	981.886
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	2
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	3.111.937	328.337
Årets sambeskatningsbidrag	0	347.886
	3.111.937	676.223
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	191.615	24.694
Andre finansielle omkostninger	6.544.282	6.764.359
	6.735.897	6.789.053
5. Investeringsjendomme		
Kostpris primo	232.363.907	227.312.407
Tilgang i årets løb	48.506.646	5.051.500
Afgang i årets løb	-7.642.582	0
Kostpris ultimo	273.227.971	232.363.907
Regulering til dagsværdi primo	15.213.753	18.563.753
Opskrivninger i årets løb	21.573.842	0
Nedskrivninger	-3.913.042	-3.350.000
Regulering til dagsværdi ultimo	32.874.553	15.213.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo	306.102.524	247.577.660

Noter

5. Investerings ejendomme (fortsat)

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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	5,9%
Højeste afkastprocent	7%
Laveste afkastprocent	4,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 21.200 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 92.690 t.kr. til 71.490 t.kr.

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	1.467.553	1.527.553
Afgang i årets løb	-110.000	-60.000
Kostpris ultimo	1.357.553	1.467.553
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 1.357.553	 1.467.553

Noter**7. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.261.370	122.401.052	157.954.848	135.357.382
Deposita	0	911.990	911.990	1.225.076
	8.261.370	123.313.042	158.866.838	136.582.458

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 142.151, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 264.237.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve for nom. t.kr. 58.942 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte 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.