

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# OK Bolig A/S

CVR-nr. 16 98 46 98

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

26 / 5 - 2014



---

Michael Brostrøm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for OK Bolig 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 26. maj 2014

### Direktion



Paul Erik Weidemann




Eva Lunding Olsen

### Bestyrelse



Michael Brostrøm  
formand



Inger Marie Bruun-Vierø  
næstformand



Paul Erik Weidemann

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i OK Bolig A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for OK Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. maj 2014

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Jørgen Anker Nielsen  
statsautoriseret revisor

  
Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

OK Bolig A/S  
Frederiksberg Allé 104  
1820 Frederiksberg C

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

CVR-nr.: 16 98 46 98

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Michael Brostrøm, formand  
Inger Marie Bruun-Vierø, næstformand  
Paul Erik Weidemann

### Direktion

Paul Erik Weidemann  
Eva Lunding Olsen

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udvikle og udføre aktiviteter, der kan forbedre forholdene og livskvaliteten for ældre og handicappede. Vægten i det daglige arbejde er derfor lagt således, at dette opfyldes, i højere grad end at skabe overskud.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 6,1 mio. kr. mod 5,8 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -0,5 mio. kr. mod -2,4 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er som følge af årets resultat negativ, men selskabets hovedaktionær, OK-Fonden, har givet et ansvarligt lån på 3.000 t.kr., og har derudover afgivet en støtteerklæring, således at selskabets drift er sikret for 2014.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for OK Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af forretningsførerhonorarer ved byggerier samt administration af boliger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 OK Bolig A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.082.031</b>	<b>5.771.702</b>
1 Personaleomkostninger	-6.105.030	-8.226.705
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-199.462	-258.162
<b>Driftsresultat</b>	<b>-222.461</b>	<b>-2.713.165</b>
Andre finansielle indtægter	36.965	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-350.236	-329.207
<b>Resultat før skat</b>	<b>-535.732</b>	<b>-3.042.372</b>
3 Skat af årets resultat	0	683.349
<b>Årets resultat</b>	<b>-535.732</b>	<b>-2.359.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-535.732	-2.359.023
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-535.732</b>	<b>-2.359.023</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2013	2012
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	458.753	240.101
	Materielle anlægsaktiver i alt	458.753	240.101
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>458.753</b>	<b>240.101</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.238.391	1.636.420
	Udskudte skatteaktiver	5.572.544	5.572.544
	Periodeafgrænsningsposter	4.467	56.506
	Tilgodehavender i alt	6.815.402	7.265.470
	Likvide beholdninger	547.907	425.129
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.363.309</b>	<b>7.690.599</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.822.062</b>	<b>7.930.700</b>

**Balance 31. december**

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-2.828.868	-2.293.136
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.328.868</b>	<b>-1.793.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	3.000.000	2.300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.000.000	2.300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.926	130.680
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.214.260	5.600.050
Anden gæld	1.849.744	1.693.106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.150.930	7.423.836
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.150.930</b>	<b>9.723.836</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.822.062</b>	<b>7.930.700</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

**8 Nærtstående parter**

**Noter**

	2013 kr.	2012 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.304.540	7.322.333
Pensioner	664.397	710.763
Andre omkostninger til social sikring	58.747	62.479
Personalemkostninger i øvrigt	77.346	131.130
	<b>6.105.030</b>	<b>8.226.705</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	350.072	328.847
Andre renteomkostninger	164	360
	<b>350.236</b>	<b>329.207</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	0	-683.349
	<b>0</b>	<b>-683.349</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2013		2.022.416
Tilgang		508.055
Afgang		-849.180
<b>Kostpris 31. december 2013</b>		<b>1.681.291</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		1.782.208
Årets afskrivninger		199.462
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-759.132
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>		<b>1.222.538</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>		<b>458.753</b>

**Noter****5. Egenkapital**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	-2.293.136	-1.793.136
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-535.732</u>	<u>-535.732</u>
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-2.828.868</u></b>	<b><u>-2.328.868</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Jyske Bank vedrørende engagement i Jyske Bank i Plejehjemsgruppen af 1960 A/S og OK Fonden.

**7. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabets leasingforpligtelser udgør t.kr. 306.

**8. Nærtstående parter****Ejerforhold**

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

OK-Fonden, Frederiksberg