

Således vedtaget på fondens
bestyrelsesmøde d. 22. maj
2018
Per Solberg Hansen

2017

Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2017



Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR nr. 17 55 73 78
Hjemsted: Kgs. Lyngby, Storkøbenhavn

Telefon: +45 45 26 09 01
Mail: esoaf@danskfinancia.dk

Bestyrelse:
Peter Vagn-Jensen, formand
Anders Westermann
Mona Elisabeth Davidsen

Revision:
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Fonden kan ikke søges



INDHOLD

LEDELSESBERETNING

Baggrund, kapitalgrundlag og formål	3
Strategi	4
Koncernoversigt	7
Ledelse	8
Året i hovedtræk	11
Hoved- og nøgletal	16
Regnskabsberetning	18
Risici	24
Ejendomsoversigt	28
Fremtiden	31

Uddelinger og uddelingsramme	32
Uddelingspolitik	34
Anbefalinger for god fondsledelse	35

Ledelsespåtegning	41
Den uafhængige revisors erklæringer	42

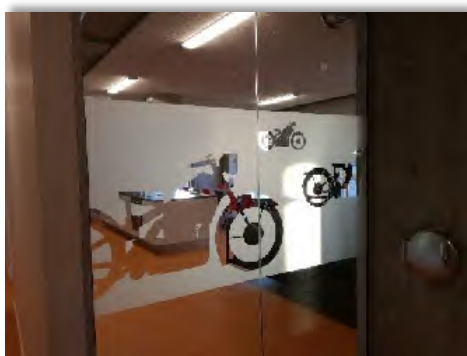
ÅRSREGNSKAB - KONCERN

Anvendt regnskabspraksis	44
Koncernresultatopgørelse	49
Koncernbalance	50
Pengestrømsopgørelse – koncernen	52
Noter til koncernregnskabet	53

ÅRSREGNSKAB - FOND

Anvendt regnskabspraksis	60
Fondens resultatopgørelse	62
Fondens balance	63
Noter til fondsregnskab	64





Fonden har i 2016 støttet opførelsen af NIMBUS kollegiet på Frederiksberg. Kollegiet blev taget i brug i 2017.

Baggrund, kapitalgrundlag og formål

Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond blev oprettet i Erhvervsstyrelsens register for erhvervsdrivende fonde den 15. februar 1994.

Fonden er stiftet kontant gennem modtagelse af gave på 10 mio. kr., som efterfølgende blev anbragt i aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Fonden modtog ved gavebrev af 2. oktober 1999 fra stifterne nom. 1.375.000 aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S svarende til en værdi på kr. 14.643.750. Gaven er tillagt grundkapitalen, der herefter udgør kr. 24.643.750.

Efter Erik Olesens død i 2003 overtog fonden de resterende B-aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og i 2007 overtog fonden aktierne i Dansk Financia A/S, således at Dansk Financia A/S blev direkte ejet af fonden.

Fonden er således erhvervsdrivende moderfond for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S og fondens vedtægtsbestemte erhvervmæssige formål er at bevare og sikre driften af selskaberne.

Fondens almenvælgørende formål er at yde støtte til:

- Medicinsk forskning,
- Handelsmænds uddannelse,
- Udøvere af bildende kunst,
- Udøvere af klassisk musik, særlig kammermusik.

samt at virke til gavn for almenyttige og velgørende formål i øvrigt efter bestyrelsens frie skøn.

Fonden kan ikke søges.



Strategi

Fondens overordnede strategi er at udøve aktivt ejerskab af fondens dattervirksomheder for at sikre fonden et løbende afkast, der kan tilgodes fondens formål.

Strategien for koncernen som helhed er gennem fortsat vækst i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S at forblive en aktivt investerende ejendomskoncern med fokus på ejendomme med et løbende stabilt afkast, der realiseres ved at Dansk Financia A/S som asset manager aktivt arbejder med udvikling og optimering af drift for koncernens ejendomme.



Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Aktiviteten i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S omfatter salg og udlejning af fast ejendom dels gennem moderselskabet og dels gennem de helejede dattervirksomheder Helios Ejendomsselskab A/S, Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS og Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS. Sidstnævnte er moderselskaber for to ejendomsselskaber; Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS.

Koncernen omfatter tillige den 86% ejede dattervirksomhed Jensen & Møller Holding A/S, der udlejer og sælger ejerlejligheder (restlejligheder).

Den helejede dattervirksomhed Helios Berlin Köpenick A/S er efter afvikling af selskabets ejendomme og aktiviteter trådt i solvent likvidation d. 18. oktober 2017 og selskabet forventes likvideret inden udgangen af maj 2018 med fuld dækning til alle kreditorer.

Ejerlejligheder

Af historiske årsager har Erik Olesens Ejendomsselskab A/S haft særligt fokus på udlejning og salg af lejligheder til beboelse i ældre ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Flere af disse ejendomme er opført af Dansk Financia A/S og/eller på foranledning af F.C. Boldsen, der stiftede Boligselskabet KAB og en lang række ejendomsselskaber, herunder Dansk Financia A/S.

Disse ejerlejligheder afhændes løbende i takt med, at lejlighederne frigøres ved lejers fraflytning (1. gangs salg). Ejerlejligheder til beboelse genudlejes ikke.

Ejerlejligheder, der ikke er frigjort, sælges i det omfang, selskabet ud fra en overordnet vurdering, skønner, at der kan opnås et afkast ved salg i udlejet stand, der er mindst lige så fordelagtigt som ved at afvente til disse ejerlejligheder frigøres fra lejemål.

Selskabet har valgt ikke at fokusere på yderligere køb af restlejlighedsporteføljer, idet udbuddet af sådanne porteføljer er begrænset.

Boligudlejningsejendomme

Selskabets primære strategiske fokus omfatter investering i boligudlejningsejendomme.

Ejerlejligheder til erhverv, erhvervslejemål og andre ejendoms- og lejemålstyper (som f.eks. carporte, garager, lejemål til lager og opbevaring) er isoleret set ikke en del af selskabets strategiske fokus, og indgår kun i selskabets portefølje, såfremt disse lejemål er beliggende i - eller i tilknytning til - selskabets boligudlejningsejendomme.

Det geografiske fokus er primært Storkøbenhavn og sekundært Region Hovedstaden.

Rentabilitet

Selskabet fokuserer på, at det løbende ordinære driftsresultat i selskabets ejendomme kan dække de finansielle omkostninger og tillige er tilstrækkelig til at kunne tåle konjunkturbestemte ændringer i renteniveau, tomgangsprocent og lejeniveau.

Fremtidige værdistigninger indgår ikke som en forudsætning ved køb af ejendomme.

Det er målsætningen, at den interne rente (IRR) udgør minimum 10% i investeringens levetid.

Kapitalstruktur

Der tilstræbes en egenkapitalandel på minimum 40% og på længere sigt skal egenkapitalandelen udgøre 50%.

Finansiering

Selskabets finansieringsstrategi er, at den langfristede gæld i størst muligt omfang udgøres af fastforrentede anlægslån med længst mulig løbetid. I det omfang, der optages variabelt forrentede anlægslån og/eller anlægslån med mellemlang løbetid, afdækkes renterisikoen, så renten er fast for en periode på minimum 5 år.

Selskabet optager alene lån i danske kroner.

Selskabets finansielle samarbejdspartnere omfatter Danske Bank, Nykredit og BRFKredit, som selskabet har haft et mangeårigt og tillidsfuldt samarbejde med.

Forsikring

Selskabets forsikringspolitik fastlægges i samarbejde med forsikringsmægler. Selskabet har i mange år samarbejdet med forsikringsmæglervirksomheden Willis Towers Watson.

Køb af ejendomme

Ejendomme erhverves med henblik på langsigtet investeringshorisont.

Selskabet investerer i såvel ejendomsporteføljer som enkelte ejendomme. Udvælgelse af ejendomme sker ud fra en samlet vurdering, hvor pris, lejeniveau, udviklingsmuligheder, driftsomkostninger, lønsomhed, beliggenhed, lejlig-

hedstyper, erhvervsandel, vedligeholdelsesstand, energimærke, tomgangsrisiko m.v. indgår i vurderingen.

Drift, vedligeholdelse og renovering

Det er selskabets strategi at spille en aktiv rolle i forbindelse med ejendommens udvikling, drift og vedligeholdelse med henblik at opnå øget lønsomhed og lejertilfredshed.

Lejemål i selskabets boligudlejningsejendomme renoveres og moderniseres i forbindelse med genudlejning.

Udvælgelse af samarbejdspartnere til levering af varer og ydelser til selskabets ejendomme sker ud fra en individuel vurdering og med henblik på et varigt og tillidsfuldt samarbejde.



Dansk Financia A/S

Aktiviteten i Dansk Financia A/S omfatter asset management for koncernens øvrige selskaber med henblik på at skabe værdiforøgelse i koncernen som helhed.

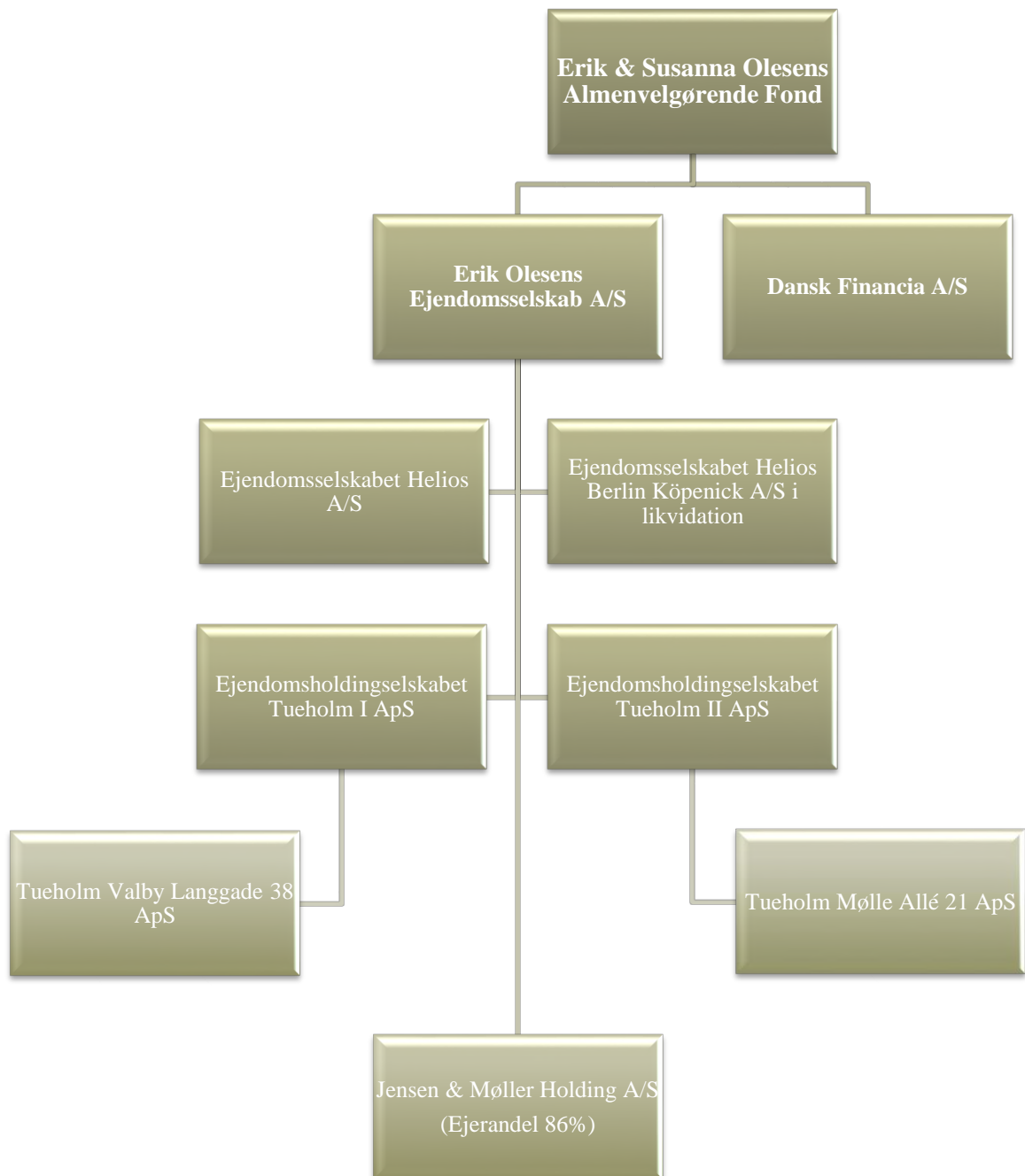
Selskabet er koncernens administrationselskab, der koordinerer og kvalitetssikrer de opgaver, som udføres af eksterne samarbejdspartnere med henblik på at sikre og forøge værdien af koncernens aktiver.

Dansk Financia A/S udfører kun i begrænset omfang opgaver for koncerneksterne kunder.

Dansk Financia A/S er medlem af Frederiksberg Grundejerforening og ejersektionen i brancheorganisationen for udlejere - Ejendomsforeningen Danmark.



Koncernoversigt



Alle dattervirksomheder er 100% ejede undtagen Jensen & Møller Holding, hvor ejerandelen udgør 86%.
Alle selskabers hjemsted er Kgs. Lyngby, Storkøbenhavn.

Ledelse

Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

Fonden har ikke ansat en direktør. Fonden ledes af en bestyrelse på 3 medlemmer, der består af:



Peter Vagn-Jensen
(formand)

Direktør, hofjærgermester
Født 1955 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 15.02.1994
Genvalgt senest i 2017
Udløb af valgperiode 2020

Særlige kompetencer:
Betydelig erfaring med fonde, velgøren-
de arbejde og virksomhedsledelse.

Samlet vederlag for 2017 fra koncern-
virksomhederne udgør 230 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

I direktionen for:
HCWV-J ApS
HAV-J ApS
CTV-J ApS
WOV-J ApS
Scanafric ApS



Anders Westermann
(næstformand)

Direktør, civiløkonom
Født 1956 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 30. 01.1997
Genvalgt senest i 2016
Udløb af valgperiode 2019

Særlige kompetencer:
Betydelig erfaring indenfor ejendoms-
branchen og med virksomhedsledelse
inden for flere brancher.

Samlet vederlag for 2017 fra koncern-
virksomhederne udgør 235 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

Formand for bestyrelsen i:
GSA Invest ApS

Medlem af bestyrelsen i:
Widex Holding A/S
Widex A/S
Westermann A/S
Ny Kongensgade ApS
T&W Holding A/S
Walls A/S
Walls Kastellet A/S
Walls Nordhavn A/S
Walls Nordhavn II A/S
Walls Bryggen A/S
GSA Ejendomme A/S
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj

I direktionen for:
Westermann A/S
Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS
Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS
Ny Vestergårdsvej 25 ApS
T&W Holding A/S
Jalichan ApS
Anpartsselskabet af 1/12 2002
Nymøllevej ApS
AWH 2016 ApS
GSA Værløse ApS



Mona Elisabeth Davidsen

Advokat - Født 1955 – kvinde.
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013
Genvalgt i 2015
Udløb af valgperiode 2018

Særlige kompetencer:
Advokat med bestalling i såvel Danmark
og Spanien med speciale i civil-, ejen-
doms- og selskabsret.

Samlet vederlag for 2017 fra fonden
udgør 110 t.kr.

Ledelseshverv:

Medlem af bestyrelsen i:
Dronning Isabella Fonden
Erik & Susanna Olesens Fond
Emil Hofmann Olesens Fond

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Dansk Financia A/S

Helios Ejendomsselskab A/S

Fondens helejede dattervirksomheder Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, Dansk Financia A/S og Helios Ejendomsselskab A/S ledes en bestyrelse på 3 medlemmer, der består af:



Peter Vagn-Jensen

Formand for bestyrelsen i:
Dansk Financia A/S

Medlem af bestyrelsen i:
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Helios Ejendomsselskab A/S



Anders Westermann

Formand for bestyrelsen i:
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Helios Ejendomsselskab A/S

Medlem af bestyrelsen i:
Dansk Financia A/S
Jensen & Møller Holding A/S



Peter Andreassen

Medlem af bestyrelsen i:
Dansk Financia A/S
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
Helios Ejendomsselskab A/S
Jensen & Møller Holding A/S

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S i likvidation

Likvidator er advokat Christian Kruse-Madsen

Jensen & Møller Holding A/S

Jensen & Møller Holding A/S (ejerandel 86%) ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer, der udover Anders Westermann og Peter Andreassen består af Christian Kruse-Madsen (formand), Lars Erik Andersen og Finn Ingerslev.

Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS

Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS

Tueholm Valby Langgade 38 ApS

Tueholm Mølle Allé 21 ApS

Selskaberne har ingen bestyrelse, men kun en direktør.

Direktion

Direktionen i alle koncernselskaber består af Per Solberg Hansen. Ingen selskaber i koncernen har andre ansatte.



Året i hovedtræk

Aktiviteterne i Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond har siden stiftelsen været udlejning og salg af ejendomme i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og administration i Dansk Financia A/S.

Køb af ejendomme

Koncernen købte pr. 1. juni 2017 ejendommene Fiskedamsgade 23, Kildevældsgade 69-71, Arkonagade 17 og Sverrigsgade 11.

De nævnte boligudlejningsejendomme er købt af koncernselskaberne Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS som én portefølje og den samlede anskaffelsessum for porteføljens i alt 5 ejendomme, der alle er beliggende i København, andrager kr. 74,3 mio. (inkl. købsomkostninger).

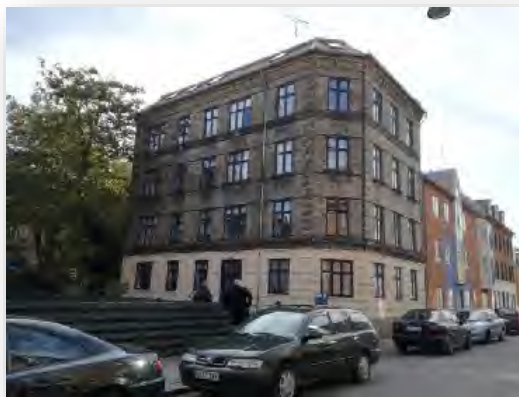
I alt omfatter porteføljen 41 boliger og 4 erhvervslejemål, i alt 3277 m² (brutto). Ejendommene er dermed erhvervet for kr. 22.667 pr. m².

Ejendommene Kildevældsgade 69-71 indgår i et Klima-Karré projekt iværksat af Københavns Kommune, der bl.a. omfatter en multifunktionel gårdfacade, hvor det er hensigten, at facaderne begrønnes med kravleplanter, hvor planterne kravler i et wiresystem fastgjort til facaden.

Den er visionen med etableringen af den multifunktionelle gårdfacade at demonstrere, at energirenovering kan gennemføres med forbedring af boligkvalitet og indeklimate samtids med markant reduktion af energibehov.

I projektet indgår samtidig renovering af gård og skybrudssikring, herunder er det hensigten at opsamle og genbruge regnvand i beboervaskerier og lejlighedernes toiletter.

Til ejendommene er samtidig bevilget byfornyelsesstøtte til renovering af ejendommens tag, kælder, facader, vinduer, isolering af etageadskillelse og varmeanlæg.



Øverst: Ejendommen Sverrigsgade 11
Midt: Ejendommen Kildevældsgade 71
Nederst: Ejendommen Kildevældsgade 69



Salg af ejendomme

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S solgte pr. 1. april 2017 ejendommen St. Kongensgade 22-24, København for kr. 50,850 mio. idet ejendommen er uden for koncernens strategiske fokusområde. Som allerede nævnt i årsrapport for 2016 har salget ikke haft væsentlig indflydelse på resultatet for 2017, hvilket skyldes den relativt korte ejer-tid.

Renovering og modernisering

På koncernniveau er der i 2017 afsluttet renovering, modernisering og genudlejning af i alt 15 lejligheder.

Pr. 31. december 2017 var 5 lejligheder under renovering. Disse forventes færdiggjort og udlejet i 2018.

Renovering og modernisering af ledige lejligheder omfatter typisk etablering eller renovering af badeværelse, modernisering af toilet og nyt køkken, nye hårde hvidevarer, nye faldstammer og stigstrenger, nye el-installationer og radiatorer, isolering, maling af alle vægge, vinduer, paneler og træværk, samt nye døre og gulve.

Udover totalmodernisering af ledige lejligheder i forbindelse med genudlejning, er der efter aftale med lejere i flere lejligheder aftalt og gennemført individuel forbedring af disse lejligheds køkken og/eller badeværelse.

Koncernen har i 2017 i alt investeret kr. 30,2 mio. i renovering og modernisering af ledige lejligheder samt etablering af 7 tagboliger i ejendommen Søndre Fasanvej 95-99 / Valby Langgade 38 og renovering af varmesystemet i ejendommen.

De samlede investeringer siden køb til renovering og forbedring af koncernens udlejningsejendomme udgør i alt kr. 49,1 mio.



Interiør fra lejligheder, der har gennemgået en gennemgribende renovering og modernisering.

Boligudlejningsejendomme			
Investeringer og salg			
t.kr.	2015	2016	2017
Køb	197.418	253.345	74.328
Salg	-	-	50.850
Investeringer siden køb	1.011	17.901	30.246



Genudlejning - boliger

Der er fortsat stor efterspørgsel efter velbeliggende, attraktive og moderne boliger i København, og der er i 2017 konstateret en fortsat høj og stigende interesse for koncernens ledige boliglejemål. Af samme årsag opleves ikke vanskeligheder ved at genudleje boliglejemål

I 2017 er genudlejet 35 boliger (svarende til 17% af porteføljen), heraf de førnævnte 15 boliger, som koncernen har moderniseret. I 2016 genudlejedes 30 boliger (svarende til 20% af porteføljen).



Genudlejning - erhverv

Koncernen har, som nævnt under afsnittet om koncernens strategi, ikke særskilt fokus på selvstændige erhvervslejemål. Koncernens erhvervslejemål er beliggende i ejendomme, der overvejende er boligudlejningsejendomme.

Generelt har koncernen en høj udlejningsprocent også på erhvervslejemål. Udover enkelte carporte og kælderlejemål til opbevaring, var 4 butiklejemål ledige pr. 31. december 2017. Disse er under renovering og genudlejes i 2018.





Ejerforeningen Ved Volden på Christianshavn. Ejendommen er opført af Dansk Financia A/S i 1937 og restejendommen, der består af 11 ejerlejligheder pr. 31. december 2017, ejes af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S. Ejendommen består i alt af 177 lejligheder til beboelse og erhverv.

Ejerlejligheder

Koncernen har i alt solgt 20 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage i 2017 mod 21 ejerlejligheder og 1 garage i 2016.

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 54,6 mio. (1.537 m²) mod kr. 44,6 mio. (1.449 m²) i 2016.

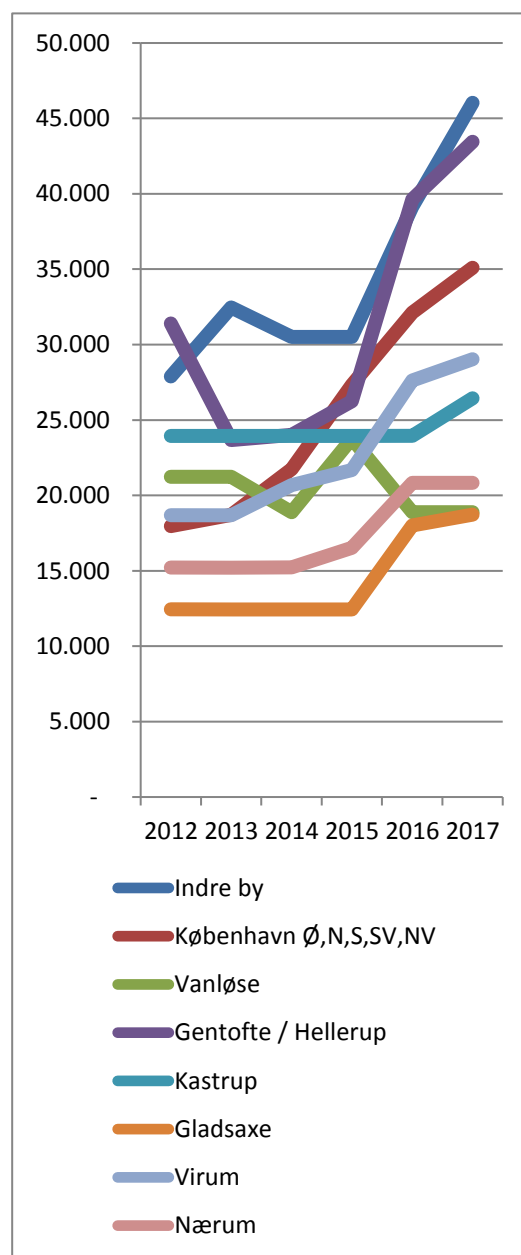
De opnåede salgsindtægter pr. m² (tinglyst areal) andrager således kr. 35.548 pr. m² i 2017 i gennemsnit mod kr. 30.818 pr. m² i 2016.

Den opnåede gennemsnitlige salgsindtægt pr. m² skyldes i høj grad, at der er opnået højere salgsspriser i 2017 i forhold til tidligere år. Den gennemsnitlige salgsindtægt pr. m² afhænger dog også af, i hvilke ejendomme, der frigøres og sælges lejligheder, idet koncernens restejendomme er beliggende i forskellige områder af Storkøbenhavn, hvor prisniveauet på ejerlejligheder udvikler sig meget forskelligt.

Udover geografisk beliggenhed påvirkes salgsspriser på koncernens restejendomme af individuelle forhold som f.eks. vedligeholdelsesstand, indretning, udsigt, etage, beliggenhed i ejendommen o.s.v.

I 2017 er opnået salgsspriser pr. m² i intervallet fra kr. 18.725 til kr. 46.358 pr. m² (2016: kr. 20.800 til kr. 50.000 pr. m²).

Den gennemsnitlige salgsindtægt pr. m² (tinglyst areal) fordelt på de geografiske områder, hvori koncernens restejendomme er beliggende, kan illustreres således:



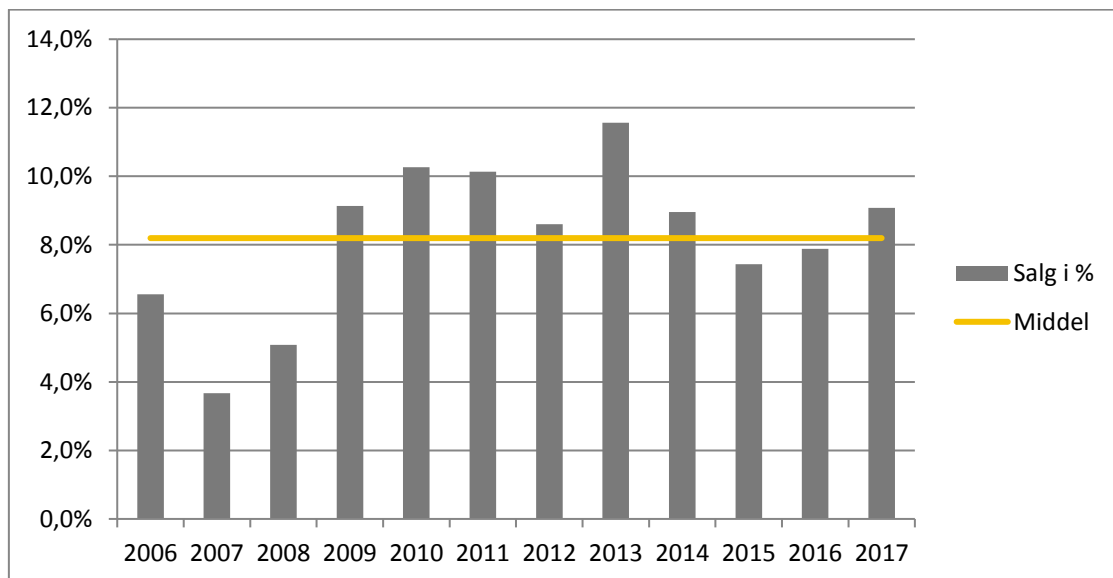
Porteføljen bestod pr. 31. december 2017 af 204 ejerlejligheder, heraf 186 boliger.

Der er ikke siden 2015 købt nye ejerlejligheder.

Ejerlejligheder Investeringer og salg			
t.kr.	2015	2016	2017
Køb	10.061	-	-
Salg	35.109	44.656	54.637
Investeringer siden køb	842	1.407	702

Investeringer siden køb omfatter primært koncernens andel af større renoveringsprojekter, som er besluttet og igangsat af den ejerforening, hvori koncernens ejerlejlighed(er) er beliggende og som ikke kan rummes inden for ejerforeningens ordinære vedligeholdelsesbudget. Posten omfatter desuden individuel modernisering af ejerlejligheder.

Antallet af ejerlejligheder, der årligt opsiges og frigøres til salg afhænger af individuelle forhold. I de seneste 12 år er gennemsnitligt 8,2% af restporteføljen årligt blevet frigjort og solgt:



Der var pr. 31. december 2017 og er i den forløbne del af 2018 frigjort i alt 22 ejerlejligheder til bolig, erhverv eller garage, der er (eller vil blive) udbudt til salg.

Hoved- og nøgletal

Idet koncernens hovedaktivitet er salg og udlejning af investeringsejendomme omfatter hoved- og nøgletal for 2013-2015 relateret til resultat og pengestrøm alene koncernens aktiviteter med salg og udlejning i datterkoncernen Erik Olesens Ejendomsselskab A/S med mindre andet er anført.

Resultatopgørelse (tkr.)	2017	2016	2015	2014	2013
Lejeindtægter	35.753	32.100	17.138	16.969	17.558
Resultat af udlejning	17.314	16.162	9.322	7.871	7.509
Avance ved salg af lejligheder	25.102	21.304	11.922	17.686	10.588
Resultat af primær drift	36.622	28.788	12.057	3.137	2.603
Værdiregulering til dagsværdi	37.364	26.206	45.498	21.130	26.205
Finansiering, netto	-11.314	-10.926	-6.805	-6.765	-6.779
Årets resultat før skat *)	72.357	65.909	50.750	35.189	32.617
Årets resultat efter skat og minoritetsinteresser *)	54.448	51.097	40.586	26.292	28.737

*) For 2015-2017 inkl. dattervirksomheden Dansk Financia A/S

Balance (tkr.)	2017	2016	2015	2014	2013
Investeringsejendomme	811.472	747.852	469.542	251.595	384.651
Prioritetsgæld	394.277	377.841	196.991	97.594	153.327
Balancesum	897.195	833.530	658.117	407.696	436.948
Egenkapital	402.857	348.661	298.528	252.727	228.601

Pengestrømme (tkr.)	2017	2016	2015	2014	2013
Driftsaktiviteter	103.458	49.771	20.569	-	-
Investeringsaktiviteter	-111.587	-161.561	-182.939	-	-
Finansieringsaktiviteter	16.337	181.947	-28.574	-	-
Pengestrømme i alt	8.208	70.157	-190.944	-	-
Likvide beholdninger 31/12	25.142	16.934	-53.223	-	-

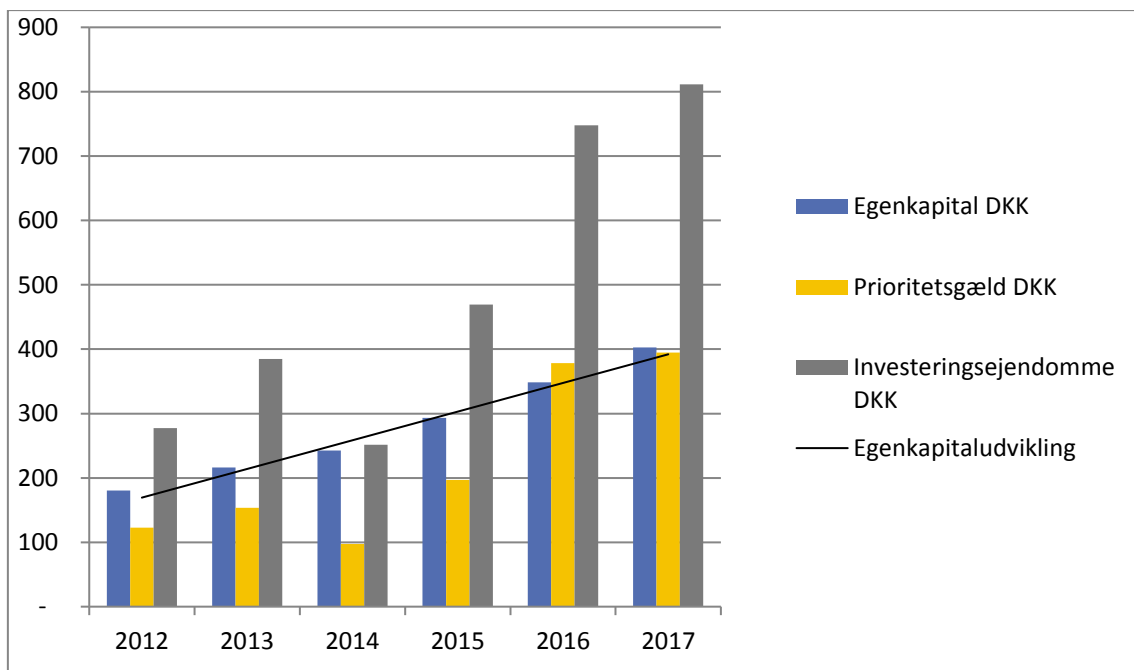
Investeringsejendomme	2017	2016	2015	2014	2013
Køb af ejendomme (tkr.)	74.028	253.345	207.479	0	60.635
Investeringer siden køb (tkr.)	31.264	19.308	1.853	613	148
Investeringsejendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	268.533	264.246	261.902	238.719	250.797
Investeringsejendomme Erhverv (tkr.)	14.582	11.974	12.226	12.876	13.743
Investeringsejendomme Udlejningsejendomme (tkr.)	528.357	471.632	195.414	0	0
Investeringsejendomme i Berlin, Tyskland (tkr.)	0	0	0	0	120.111

Investeringsjendomme	2017	2016	2015	2014	2013
Antal købte m ²	3.277	10.831	11.502	0	9.749
Antal købte lejemål/lejligheder	45	102	130	0	125
Antal solgte m ²	1.537	1.449	1.411	1.866	1.400
Antal solgte lejligheder	20	21	20	26	21
Gennemsnitlig salgspris pr. m ²	35.548	30.818	24.811	20.076	23.018

Nøgletal	2017	2016	2015	2014	2013
Overskudsgrad – udlejning	48,2%	46,4%	54,4%	46,4%	42,8%
Forrentning af egenkapital	14,6%	15,9%	14,7%	10,4%	9,8%
Egenkapitalandel	44,9%	41,5%	45,3%	59,5%	49,5%
Rentedækning	3,2	2,6	1,5	-	-
Bruttoresultat / nettoomsætning	30,0%	62,2%	71,5%	-	-
Indre værdi	16,35	13,97	12,10	10,26	9,26

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme



Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

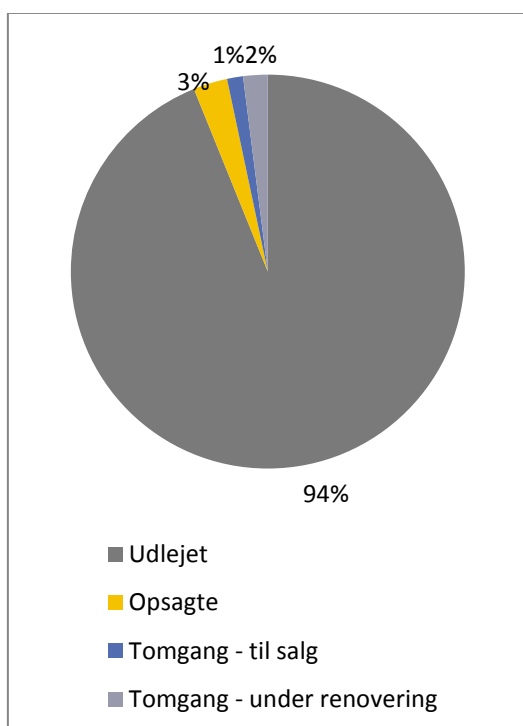
Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 17,3 mio. i 2017 mod kr. 16,1 mio. i 2016. Stigningen skyldes, at porteføljen omfatter flere udlejningsejendomme som følge af køb, samt reduceret tomgang og forbedret drift i de erhvervede ejendomme.

Bortfald af honorarindtægter skyldes, at administrationsaktiviteter og medarbejdere i Dansk Financia A/S blev overdraget til Newsec Datea A/S pr. 1. juli 2016.

Bortfald af lejeindtægter som følge af salg af ejerlejligheder påvirker ikke resultat af udlejningsaktiviteten i væsentligt omfang.

Pr. 31. december 2017 udgjorde tomgang i alt 3% (2016: 7%) af porteføljens samlede areal, og 3% (2016: 2%) af det udlejede areal var opsagt til fraflytning.



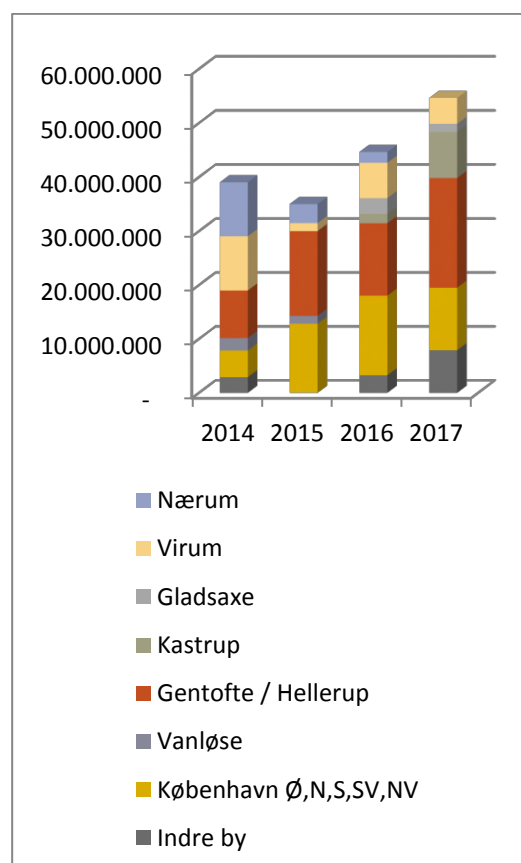
Salgsaktivitet

Der er i 2017 i alt solgt 20 ejerlejligheder til beboelse (1.537 m²) og 1 garage mod 21 (1.449 m²) ejerlejligheder til beboelse og 1 stk. garage i 2016.

Solgte m² i 2017 udgør 9,1% af primo beholdningen mod 7,9% i 2016.

Avance ved salg af lejligheder inkl. salg af ejendommen St. Kongensgade 22-24 andrager kr. 25,1 mio. i 2017 mod kr. 21,3 mio. i 2016. Stigningen skyldes som nævnt i afsnittet ”Året i hovedtræk” både generelt højere og stigende priser på ejerlejligheder og en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Nedenstående figur viser den geografiske spredning af salg af ejerlejligheder i perioden 2014-2017:



Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen er faldet fra kr. 16,4 mio. i 2016 til kr. 4,3 mio. i 2017. Faldet skyldes i al væsentlighed, at administrationsaktiviteter som førnævnt blev overdraget til Newsec Datea A/S. Administrationsomkostninger for 2016 omfatter således udgifter til administrativt personale og kontordrift vedr. ejendomsadministrationsaktiviteter for 1. halvår 2016, mens administrationsomkostninger herefter alene omfatter udgifter til ledelse og asset management af koncernens egne selskaber og ejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi på balancedagen og værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Den samlede værdiregulering af investeringsejendomme andrager kr. 37,3 mio. for 2017 mod kr. 26,3 for 2016.

Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i året opskrevet med netto kr. 32,9 mio. (før skat) mod en opskrivning på kr. 19,9 mio. (før skat) i 2016. Opskrivningen er foretaget dels på baggrund af de realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål og dels på baggrund af selskabets aktuelle vurdering af de enkelte ejendomme.

Erhvervslejligheder (inkl. garager m.v.) er i året opskrevet med kr. 2,5 mio. (før skat) mod en nedskrivning på kr. 0,2 mio. (før skat) i 2016.

Udlejningsejendomme erhvervet i 2015 og 2016 er i året opskrevet med netto kr. 1,4 mio. (før skat) mod kr. 6,5 mio. (før skat) i 2016. Der er ikke foretaget værdiregulering af de i 2017 indkøbte ejendomme.

Indtægter af kapitalandele

Koncernens kapitalandel (11,42%) af TG Partners V P/S er opskrevet til andel af indre værdi pr. 31. december 2017, hvilket har medført en indtægt på kr. 9,7 mio.

Kapitalandelen er afhændet i 2018 i forbindelse med, at alle øvrige kapitalejere ligeledes solgte

deres kapitalandele, og den bogførte værdi af koncernens kapitalandele pr. 31. december 2017 kr. 35 mio. svarer til det forventede provenu ved salget.



Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 11,3 mio. mod kr. 10,9 mio. i 2016. Stigningen skyldes primært en stigning i den rentebærende gæld som følge af køb af ejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 16,5 mio. mod kr. 13,1 mio. for 2016.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat med tillæg af regulering af udskudt skat.

Resultat

Årets resultat efter minoritetsinteresser udgør et overskud på kr. 54,4 mio. mod et overskud på kr. 51,0 mio. i 2016.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat før skat og excl. værdireguleringer, der kan opgøres til kr. 34,9 mio., overstiger den i årsrapport for 2016 nævnte forventning på kr. 10 mio. til dette resultat.

Dette skyldes dels højere salgsaktivitet og avance end forventet og dels at indtægter af kapitalandele overstiger forventningerne.



Balance

Investerings ejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2017 følgende ejendomme:

Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 186 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 14.825 m² fordelt på 29 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager kr. 268,5 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 16.494 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 16 lejligheder frigjort for lejekontrakt, som er eller vil blive udbudt til salg i 2018.

Beholdningen af ejerlejligheder til beboelse er netto steget med kr. 4,3 mio., hvilket kan henføres til dels modernisering og renovering (t.kr. 563), dels værdiregulering af ejerlejligheder til beboelse (i alt t.kr. 32.940) modsvaret af solgte lejligheders andel af bogført værdi (t.kr. 29.216).

Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

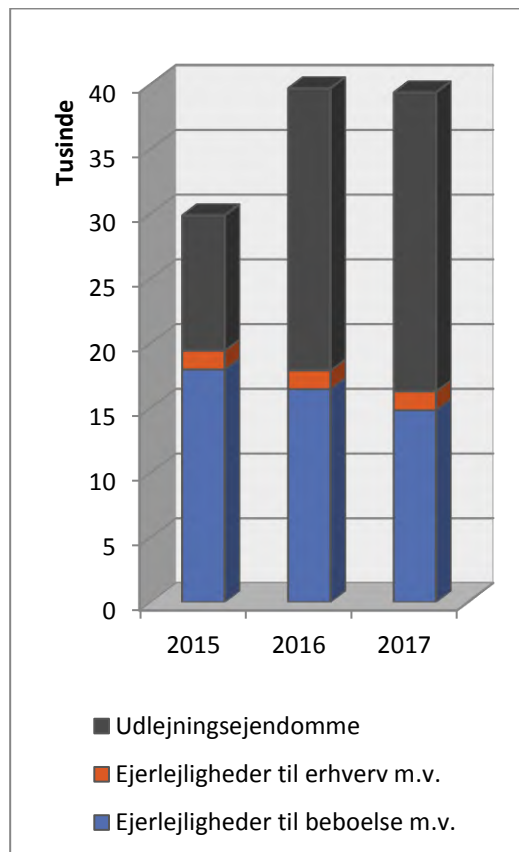
Koncernen ejer 18 erhvervs ejerlejligheder på i alt 1.455 m², samt et parkeringsanlæg med i alt 61 carporte og garager. Erhvervs ejerlejlighederne samt garager og carporte er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2017 kr. 14,6 mio. I beholdningen af ejerlejligheder til erhverv m.v. indgår 6 lejligheder, som er solgt i 2018.

Udlejningsejendomme

Koncernens ejer 15 udlejningsejendomme med i alt 220 boliglejemål og 47 erhvervslejemål på i alt 23.093 m², der er værdiansat til kr. 528,4

mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 22.879 pr m².

Den arealmæssige fordeling på koncernens ejendomstyper kan illustreres således:



De angivne arealer er bruttoarealer

For en nærmere specifikation af koncernens ejendomsportefølje henvises til særskilt afsnit herom.

Finansielle anlægsaktiver

Unoterede værdipapirer består af 250.000 kapitalandele á kr. 1 (11,42%) i TG Partners V P/S (CVR nr. 36 93 18 25), der investerer i danske boligudlejningsejendomme. Beholdningen er værdiansat til andel af den indre værdi, der samtidig svarer til forventet salgsprovenu ved det i 2018 gennemførte salg af kapitalandelene.

Dansk Financia A/S' kapitalandel á kr. 25.000 i Unik Bolig Salg A/S (CVR nr. 25 24 46 62), som blev erhvervet af Dansk Financia A/S som led i selskabets samarbejde med Unik Bolig Salg A/S om salg af andelsboliger, er solgt i

2017 for den pr. 31. december 2016 bogførte værdi. Salget har således ingen indflydelse på årets resultat.

Tilgodehavender

Koncernens tilgodehavender hidrører i al væsentlighed fra salg af ejerlejligheder, og da mange af i 2017 gennemførte salg er sket i 4. kvartal 2017 og/eller solgt med overtagelse i 2018, er salgssummen ikke frigivet på balance-dagen.

Egenkapital

Den samlede egenkapital er i året forøget med kr. 54,0 mio. fra kr. 348,7 mio. til kr. 402,8 mio., hvilket kan henføres til årets resultat med fradrag af årets uddelinger.

Der er i 2017 uddelt i alt kr. 350.000 – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 44,9% af balancesummen (2016: 41,5 %).

Prioritetsgæld

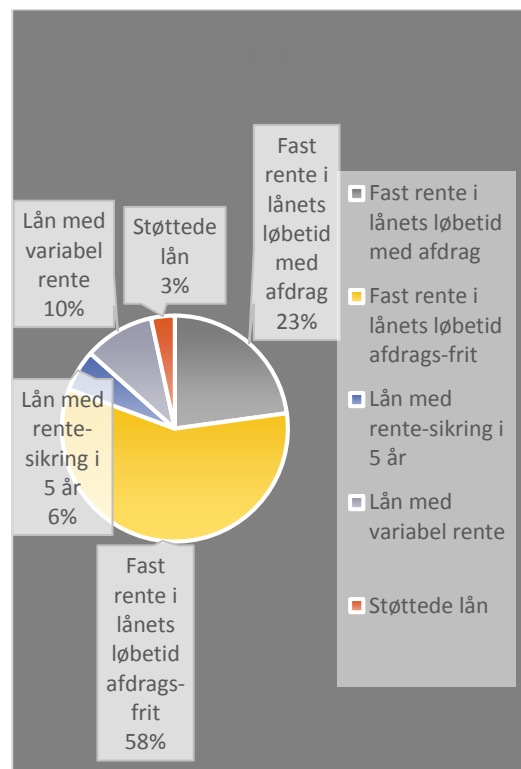
Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2017 kr. 394,6 mio. mod kr. 377,8 mio. sidste år. Stigningen skyldes optagelse af prioritetsgæld i forbindelse med køb af ejendomme.

Udover førnævnte prioritetsgæld er der i koncernens ejendom Åboulevard 80 / Brohusgade 20 tinglyst prioritetsgæld med en samlet restgæld på kr. 14 mio. Denne prioritetsgæld hidrører fra byfornyelse af ejendommen og er 100% støttet, hvorfor denne restgæld ikke er indregnet som gældsforpligtelse.

Af den samlede restgæld er 58% afdragsfrit til 2025.

Den variabelt forrentede prioritetsgæld andrager kr. 42,6 mio. heraf kr. 22,6 mio. vedr. ejendommen Frederiksborggade 40, der forventes afhændet i 2018.

Prioritetsgældens sammensætning pr. 31. december 2017 kan i øvrigt illustreres således:



Udover den tinglyste prioritetsgæld i koncernens ejendomme, deltager Erik Olesens Ejendomsselskab A/S i langfristet bankfinansiering af nye altaner i ejendommen Ved Volden. Ejerforeningen Ved Volden er låntager og selskabets andel af den samlede restgæld udgør pr. 31. december 2017 kr. 2,2 mio. Dette lån har variabel rente og selskabet hæfter solidarisk for den samlede restgæld sammen med de øvrige ejere, der deltager i dette fælleslån.

Mange af de øvrige ejerforeninger, hvori koncernens ejerlejligheder er beliggende har optaget tilsvarende fælleslån til finansiering af større renoveringsprojekter, men koncernen deltager ikke i disse fælleslån.

Udskudt skat

Udskudt skat udgør kr. 47,6 mio. pr. 31. december 2017 mod kr. 41,4 mio. sidste år. Stigningen kan primært henføres til den positive værdiregulering af investeringsejendomme.

Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 103,5 mio. mod kr. 49,8 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten, herunder salg af ejendommen St. Kongensgade 22-24 og ejerlejligheder.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -111,6 mio. mod kr. -161,6 mio. sidste år, hvilket skyldes, at der i begge år er investeret betydelige beløb i investeringsejendomme.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager kr. 16,3 mio. mod kr. 182,0 mio. sidste år. Såvel i 2017 som i 2016 er optaget lån i de købte investeringsejendomme, men som følge af salg af ejendomme er også indfriet gæld i væsentligt omfang i 2017.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2017 kr. 8,2 mio. mod kr. 70,1 mio. sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager netto kr. 25.141.626 pr. 31. december 2017, heraf indestående i pengeinstitutter kr. 31.689.367 og kortfristet gæld til pengeinstitutter kr. 6.547.741.

Sambeskatning og skattemæssige underskud

Alle selskaber i koncernen er sambeskattede med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Koncernselskaberne Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS, Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS, Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS havde på tidspunktet for indtræden i sambeskatningen pr. 1. april 2015 fremførte skattemæssige underskud på i alt kr. 39,6 mio.

Selskabernes samlede fremførte skattemæssige underskud andrager pr. 31. december 2017 kr. 36,6 mio. Skatteværdien heraf udgør i alt kr. 8,0 mio. der ikke er indregnet i koncernregnskabet.

Der er som følge af det fremførte skattemæssige underskud ikke afsat skat af årets resultat i disse selskaber.





Risici

Koncernens aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber.

Ledelsen vurderer, at nedenstående forhold udgør risici i forhold til koncernens aktiviteter:

- Risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme
- Renterisiko
- Likviditetsrisiko
- Ejendomsmarkedet i Danmark
- Tomgangsrisiko

Herudover er der i kraft af koncernens aktiviteter på ejendomsmarkedet en række risikofaktorer, som ledelsen dog ikke vurderer som væsentlige. Disse omfatter bl.a.

- Kreditrisiko
- Leje- og skattelovgivning
- Miljøforhold
- Afhængighed af egne medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere, herunder ejendomsadministration, ejendomstilsyn og -service

Ledelsen foretager løbende en vurdering af risikoområder, herunder om der er opstået nye risici i forhold til den seneste vurdering.

Risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

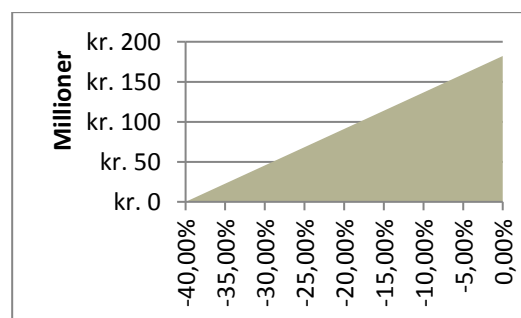
Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i renteniveauet og på ejendomsmarkedet, herunder i særdeleshed de heraf afledte afkastforventninger til den type udlejningsejendomme, som koncernen ejer, og prisudviklingen på ejerboligmarkedet i de områder, hvor koncernens ejerlejligheder er beliggende.

Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udlejet til beboelse, tager udgangspunkt i realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål, offentligt tilgængelige prisstatistikker samt ledelsens aktuelle vurdering af de enkelte lejlig-

hedsporteføljer frigjort for lejemål. Fastlæggelse af denne dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet de forudsatte begivenheder ikke nødvendigvis indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

I den opgjorte dagsværdi for ejerlejligheder til beboelse fradrages et nedslag på pt. 40 % som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. Denne nedslagsprocent er skønnet. En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejerlejligheder til beboelse med kr. 4,5 mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 3,5 mio.

Nedenstående illustration viser konsekvens (stigning i bogført værdi af ejerlejligheder) ved anvendelse af mindre nedslags%:



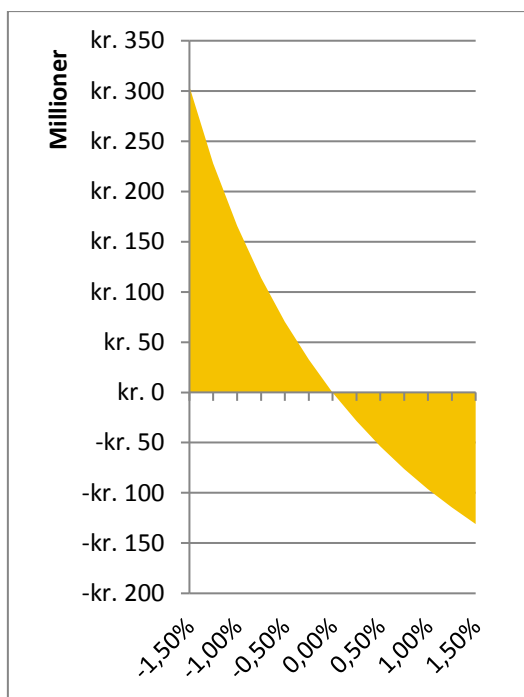
Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til erhverv, garager m.v. og udlejningsejendomme påvirkes af flere faktorer, hvoraf de væsentligste er driftsresultatet og afkastkravet for den enkelte ejendom.

Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for den enkelte ejendom ud fra markedsforhold for den enkelte ejendomstype, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, udviklingspotentiale, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2017 er anvendt afkastkrav mellem 2,75% og 4,5%. Det anvendte afkastkrav udgør gennemsnitligt 3,9% for porteføljen som helhed.

Opgørelse af dagsværdi for den enkelte ejendom er meget følsom overfor afkastkravet, og en ændring i det anvendte afkastkrav vil medføre en væsentlig ændring af dagsværdien på disse ejendomme.

Nedenstående illustration viser konsekvens (ændring i bogført værdi af investeringsejendomme) ved ændring i afkastkrav (%-point).



Såfremt der på koncernens portefølje som helhed anvendes et afkastkrav, der er 1% point **højere** end de anvendte afkastkrav, vil det medføre en **reduktion** i den bogførte værdi af porteføljen som helhed på **ca.kr. 96 mio.**

Såfremt der på koncernens portefølje som helhed anvendes et afkastkrav, der er 1% point **lavere** end de anvendte afkastkrav, vil det medføre en **forøgelse** af den bogførte værdi af porteføljen som helhed på **ca.kr. 165 mio.**

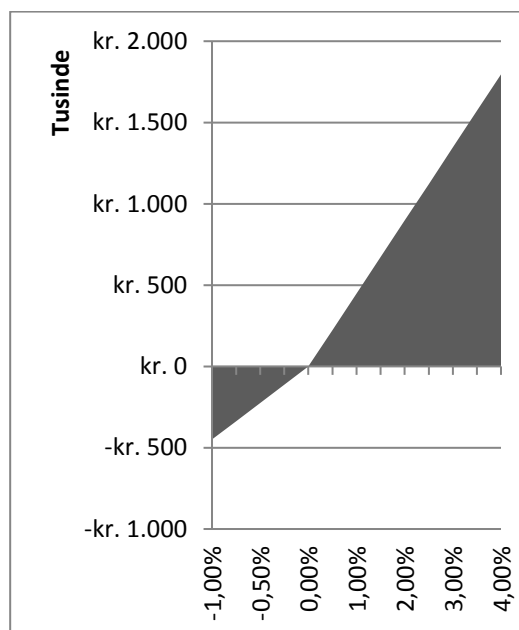
Renterisici

Da en væsentlig del af koncernens prioritetsgæld består af fastforrentede lån, vil en generel

rentestigning ikke umiddelbart have væsentlig indflydelse på koncernens finansieringsomkostninger.

En stigning i renteniveauet vil på kort sigt medføre stigende finansieringsomkostninger vedr. koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld, der pr. 31. december 2017 andrager kr. 67,6 mio. samt koncernens bankgæld kr. 6,5 mio. og eventuelle anden kortfristede rentebærende gæld.

Nedenstående illustration viser konsekvens (stigning i årlige finansielle omkostninger, når rentesikringsaftale udløber om 4 år) ved ændring (%-point) i aftalt rente på variabelt forrentet gæld:



En stigning i rente på 1%-point medfører således en stigning i de årlige finansielle omkostninger på 449 tkr.

Renteudviklingen har til gengæld væsentlig indflydelse på de salgspriser, der kan opnås ved salg af koncernens ejerlejligheder og dermed for koncernens indtjening og egenkapital.

En fortsat stigende rente vil på længere sigt medføre stigende finansieringsomkostninger, hvis renteniveauet på det tidspunkt, hvor aktuelle rentesikringsaftaler udløber, er højere end det nuværende renteniveau.

Likviditetsrisiko

Den likviditetsmæssige risiko er risikoen for, at koncernens finansielle beredskab ikke er tilstrækkeligt til at finansiere den løbende drift, herunder igangsatte og planlagte investeringer i modernisering og forbedring af koncernens ejendomme, samt renter og afdrag på prioritetsgæld.

Det finansielle beredskab består af likvide beholdninger, tilgodehavender (med fradrag af kortfristede gældsforpligtelser) og uudnyttede trækningsmuligheder på driftskreditter.

En væsentlig del af koncernens tilgodehavender hidrører fra salg af ejerlejligheder. Det er ledelsens opfattelse, at disse fordringer kun i meget begrænset omfang indeholder en kreditrisiko.

I tilfælde af, at der ikke i det forventede omfang eller på det forventede tidspunkt frigøres ejerlejligheder, der kan sælges, kan den likviditetsmæssige risiko blive midlertidigt påvirket.

Det er ledelsens vurdering, at den likviditetsmæssige risiko er afdækket i nødvendigt omfang, idet koncernen bl.a. har uudnyttede belåningsmuligheder vedr. realkredit i dattervirksomheden Jensen & Møller Holding (ejerandel 86%) hvor investeringsejendomme ikke er belånt.

Risici hidrørende fra manglende indbetaling af leje vurderes at være ubetydelig, idet ingen lejere har en andel af de samlede lejeindtægter, der overstiger 1%.



Ejendomsmarkedet i Danmark

Udover de allerede nævnte væsentlige forhold som har indflydelse på koncernens risici – herunder især prisudviklingen på ejerlejligheder – er det ledelsens vurdering, at den generelle situation og udvikling på ejendomsmarkedet i Danmark ikke i øvrigt har væsentlig indflydelse for koncernen på kort sigt.

Lavkonjunktur, finanskriser, stigende arbejdsløshed, manglende finansieringsmuligheder, fallende ejendomspriser o.l. indebærer dog en generel risiko for, at efterspørgslen efter koncernens ejerlejligheder og lejligheder falder og/eller at et stigende antal lejere ikke er i stand til at betale deres leje rettidigt.

Dette medfører risiko for øget tomgang og/eller manglende salgsmulighed for ejerlejligheder.

Det er dog ledelsens vurdering, at denne risiko er begrænset idet bl.a. udbuddet af attraktive boliger i Storkøbenhavn fortsat ikke er tilstrækkeligt til at dække efterspørgslen.

Tomgangsrisiko

Det er ledelsens vurdering, at koncernens tomgangsrisiko hovedsagelig vedrører koncernens erhvervslejemål, idet der generelt ikke opleves vanskeligheder ved at sælge og genudleje koncernens hhv. ejerlejligheder og boliglejemål.

Tomgangsrisiko opstår, hvis en erhvervslejer i et større erhvervslejemål opsiger og fraflytter sit lejemål og det pågældende ledige lejemål ikke kan genudlejes umiddelbart i den aktuelle stand og til det hidtidige lejeniveau.

Risikofaktorer, som ledelsen ikke umiddelbart vurderer som væsentlige vil ikke blive gennemgået yderligere.



Ejendomsoversigt

Farvemarkering indikerer ejerforhold:

Erik Olesens Ejendomsselskab	A/S Helios	Jensen & Møller Holding A/S	Tueholm Valby Langgade 38 ApS	Tueholm Mølle Allé 21 ApS
---------------------------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	------------------------------

Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2017 følgende ejerlejligheder og ejendomme:

Ejerlejligheder (restlejligheder m.v.)

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)	Belå- ningsgrad i %
Johan Kellers Vej 24-63	2450	17		1.048,5	25%
Krogerupgade / Sandbjerggade	2200	2		114,8	23%
Vanløse Allé 7-11	2720	2	3 kældre	211,4	24%
Ved Volden 1-13	1425	12		1.112,5	27%
Blidahpark	2900	23	4 butikker	2.962,0	26%
Ordrup Jagtvej / Ny Ordrup Sideallé	2920	4	2 garager	426,5	15%
Ordrup Jagtvej 42	2920	1	1 butik	169,4	0%
Nattergalevej 34	2400	1	1 butik	233,5	0%
Nattergalevej 36-90	2400	7		403,5	27%
Østerbrogade 200-220	2100	12		1.183,5	28%
Ane Katrines Vej 4-30	2000	7	1 butik	492,4	17%
Frankrigshusene 1-22	2300	4		242,0	14%
Ordrupvej 75 og Ordrupvej 83	2920	6		369,0	15%
Ordrupvej 76 A	2920	1		61,8	0%
Gentoftegade 33	2820	2		125,0	0%
Kastrupvej 98	2300	5		293,0	84%
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	5	1 garage	357,6	60%
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	5	1 butik	392,2	20%
Nordre Frihavngade 15	2100	1		88,8	0%
Askevænget 25-47	2830	23	61 p- pladser	2.353,0	0%
Dronningensgade 42	1420	2		126,0	0%
Oldmarken / Møllemarken	2880	2		140,0	0%
Ordrupvej 78	2920	4	1 klinik	541,0	0%
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	4		239,0	0%
Cedervænget 3-21	2830	6	2 garager	522,0	0%
Florensvej / Sorrentovej	2300	6	1 butik	474,0	0%
Løvspringvej 2	2920	1		90,0	0%
Skodsborgvej 304-348	2850	16		1.279,3	0%
Norgesgade 10	2300	5		228	0%
I ALT		186	79	16.280	

Antallet af lejemål ændres løbende i takt med individuelle frasalg



Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)	Belåningsgrad i %
Valby Langgade 36	2500	10	3	1.417,0	64%
Sølvgade 12-14	1307	8	2	1.100,0	75%
Griffenfeldsgade 6	2200	10	3	1.567,0	76%
Frederiksborggade 40 (forventes solgt i 2018)	1360	5	2	1.074,0	72%
Vesterbrogade 51	1620	10	3 + 7 garager	1.570,0	68%
Heimdalsgade 8-10	2200	19	1	1.337,0	72%
Åboulevard 80 / Brohusgade 20	2200	16	1	1.534,0	76%
Sankt Jørgens Allé 2-4	1615	20	4	1.980,0	77%
Sdr. Fasanvej 95-99 / Valby Langgade 38	2500	39	6	4.232,5	60%
Fiskedamsgade 23	2100	11	-	800,0	71%
Kildevældsgade 69	2100	6	1	694,0	65%
Kildevældsgade 71	2100	6	1	496,0	66%
Mølle Allé 21-25 / Toftegårds Allé 16-18	2500	42	12	3.997,8	64%
Arkonagade 17	1726	10	1	750,0	79%
Sverrigsgade 11	2300	8	-	544,0	63%
I ALT		220	47	23.093	

Antallet af lejemål kan ændres i forbindelse med sammenlægning og opdeling af lejemål, etablering af tagboliger m.v.
 Belåningsgrad er angivet i % af bogført værdi

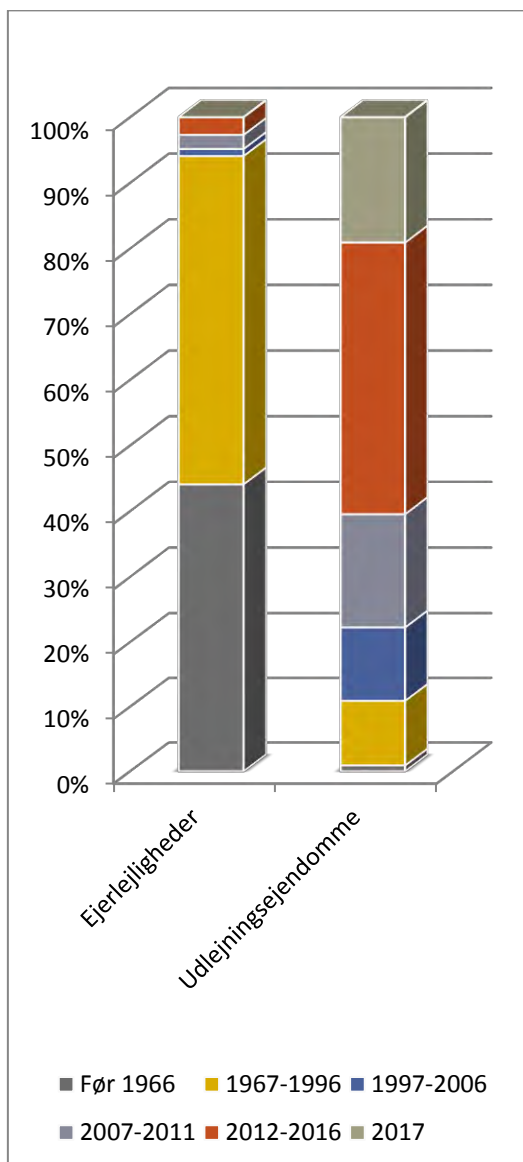
	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
I ALT	406	126	39.373

Lejemålenes alder

Idet koncernen gennem en længere årrække ikke har genudlejet ledige ejerlejligheder til beboelse, består en væsentlig del af ejerlejlighedsporteføljen af lejemål, hvor lejereren har boet i lejligheden i mange år. I 94,1% af koncernens ejerlejligheder er lejekontrakten mere end 20 år gammel.

I koncernens udlejningsejendomme, hvor der løbende sker genudlejning af ledige lejemål, er lejernes indflytningsdato fordelt over en længere periode og kun 11% af lejekontrakterne er mere end 20 år gammel.

Nedenfor er angivet den procentvise fordeling af tidspunkt for indgåelse af lejekontrakt.

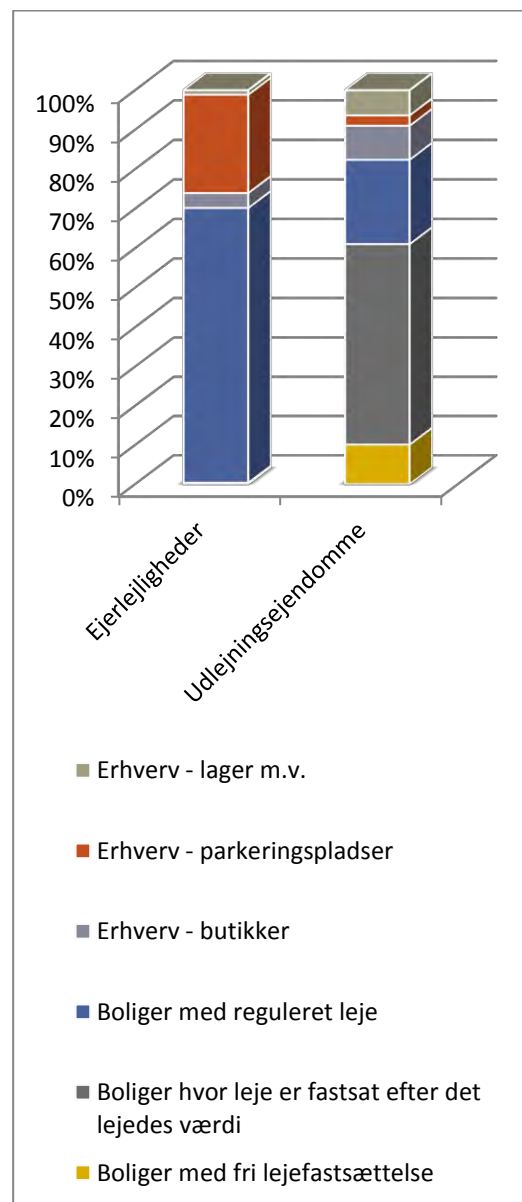


Lejemålstyper

Som nævnt i regnskabsberetningen udgør lejeindtægter fra ejerlejlighedsporteføljen kun en mindre del af de samlede lejeindtægter. Dette skyldes, at et flertal af lejemålene i denne portefølje er omfattet af Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje, der medfører væsentlig begrænsning af lejeniveauet.

I koncernens udlejningsejendomme stiger antallet af lejemål, der kan udlejes til markedsleje i takt med, at lejemål moderniseres og gøres tidssvarende.

Fordeling af koncernens lejemål (efter antal) i de enkelte porteføljer kan illustreres således:



Fremtiden



Begivenheder efter balancedagen

Køb

Koncernen har i 2018 indgået betinget aftale om køb af to ejendomme i København beliggende Heimdalsgade 12-12A (15 boliger i alt 1076 m²) og Nordre Frihavsgade 89-91 (20 boliger og 2 erhverv i alt 1771 m²). I overensstemmelse med lejelovens regler vil ejendommens lejere blive tilbudt at erhverve ejendommene. Hvorvidt lejerne udnytter tilbudspligten afklares i 2. og 3. kvartal 2018. Købet af ejendommene finansieres med realkreditlån og kontant investering.

Salg

Koncernen har i 2018 indgået betinget aftale om salg af ejendommen Frederiksborggade 40, København. Salgssummen svarer omtrentligt til ejendommens bogførte værdi, hvorfor salget ikke har væsentlig indflydelse på selskabets resultat. I 2. kvartal 2018 forventes afklaret, om salget gennemføres.

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S Dattervirksomheden Helios Berlin Köpenick, der i 2014 solgte sine investeringsejendomme i Tyskland, er d. 18. oktober 2017 trådt i frivillig likvidation og selskabet forventes likvideret inden udgangen af maj 2018 med fuld dækning til alle kreditorer.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2017 indtruffet forhold og begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

Forventninger til 2018

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommens nuværende drift og en forventning om salg af 20 ejerlejligheder i 2018, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 24 mio. for 2018.

Koncernen har i den forløbende del af 2018 solgt 15 lejligheder og yderligere 13 lejligheder er – eller vil blive – udbudt til salg.

Der forventes et positivt resultat for 2018 i niveauet kr. 14 mio. før skat og excl. værdireguleringer.

Vilkår for salg af ejerlejligheder og værdiregulering af investeringsejendomme afhænger af den generelle konjunkturudvikling og prisudviklingen på boligmarkedet for ejerlejligheder, hvorfor disse forhold – tillige med det faktiske antal ejerlejligheder, der frigøres til salg – i væsentlig grad vil kunne påvirke forventningerne til årets resultat.

I 2018 fortsætter modernisering og renovering af beboelseslejligheder i koncernens udlejningsejendomme, der er eller bliver ledige. Ledelsen forventer ikke tomgang i væsentligt omfang i beboelseslejligheder, der skal genudlejes efter gennemført renovering og modernisering. Færdiggørelsestidspunkt for renovering af disse lejligheder og nye tagboliger, samt eventuel tomgang, og frigørelse af flere/færre uistandsatte lejligheder end forventet, kan imidlertid få indflydelse på forventningerne til årets resultat.

Uddelinger og uddelingsramme

Fonden har i perioden 2002 – 2013 uddelt i alt kr. 4,6 mio. til almenvælgørende formål, fordelt på kr. 3,1 mio. til medicinsk forskning og kr. 1,5 mio. til udøvere af bildende kunst. Endvidere er via Dansk Financia A/S doneret kr. 1 mio. til restaurering af bevaringsværdige malerier.

I 2016 er til CBS Academic Housing (Boligfonden for udenlandske studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København) uddelt kr. 0,5 mio.



Fondens donation er ydet som støtte til opførelse af Nimbuskollegiet på Frederiksberg, der rummer 145 kollegieværelser og fællesfaciliteter (opholdsstue, køkkener, festsal, vaskeri m.v.)

Formålet med Nimbuskollegiet er at sikre flere udenlandske studerende til Copenhagen Business School (CBS) og dermed udvekslingspladser for danske studerende på udenlandske universiteter og handelshøjskoler, som har udvekslingsaftale med CBS.



*Clara Hastrup: Abscission – video og audio installation med puder og inkjet prints.
(foto af – og med tilladelse fra - kunstneren)*

I 2017 har fonden tildelt den lovende unge danske Visual Artist kunstner Clara Hastrup et rejselegat på kr. 100.000 til studieophold på Royal Academy Schools Postgraduate Diploma Fine Art i London.

Clara Hastrup er uddannet fra Glasgow School of Art i 2016 og for sin afgangsudstilling modtog hun skolens pris for ”most promising student”.



*Clara Hastrup: Flores Plenos Vacui - collage
(foto af – og med tilladelse fra - kunstneren)*



I 2017 har fonden tillige givet tilsagn om at yde støtte til ”Kammermusik i Pinsen” i 2018 i TIVOLI, København.

Det er andet år, at arrangementet, der støttes med kr. 250.000, afvikles.

”Kammermusik i Pinsen” indeholder otte kammerkoncerter og som følge af fondens støtte er der gratis adgang til alle koncerter for TIVOLI’s gæster.

I 2018 har ”Kammermusik i Pinsen” en helt speciel æresgæst, den taiwanesisk/australske violinkomet Ray Chen, der er en af den klassiske musiks helt store talenter. Han har i løbet af sin forholdsvis korte karriere slået sit navn fast som en af verdens bedste unge violinister.

Ray Chen spiller sammen med en række danske kammermusik ensembler, herunder Ensemble MidtVest, Esbjerg Ensemble, Messiaen Quartet Copenhagen og Ensemble Storstrøm.



*Ray Chen
(foto: Tom Doms – med tilladelse fra TIVOLI)*

Uddeling fra fondens uddelingsramme kan ske både som enkeltstående uddeling og som projektstøtte over en årrække og/eller ved at uddelingsrammen for en årrække opspares, således at der kan uddeles et større beløb på én gang.

Såfremt bestyrelsen ikke finder anledning til at anvende alle fondens indtægter i ét år til opfyldelse af fondens formålsbestemmelser, kan overskydende beløb overføres til efterfølgende regnskabsår jf. fundatsens § 2

Uddelingspolitik

Fondens formål er at yde støtte til almenvælgørende formål inden for disse områder

- Medicinsk forskning,
- Handelsmænds uddannelse,
- Udøvere af bildende kunst,
- Udøvere af klassisk musik, særlig kammermusik.

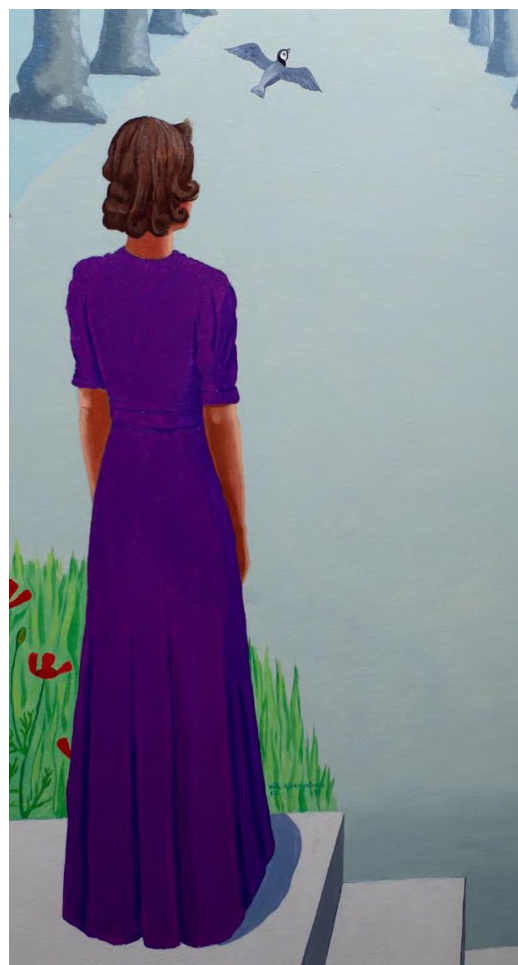
samt at virke til gavn for almennyttige og velgørende formål i øvrigt efter bestyrelsens frie skøn.

Det er bestyrelsens opfattelse, at fondens formål bedst tilgodeses ved at foretage større enkeltstående uddelinger inden for én af førnævnte områder ad gangen. Uddeling til samme legatar kan eventuelt ske over en årrække, såfremt der er tale om et større projekt, hvor den til legataren tildelte uddeling ikke kan rummes inden for fondens årlige uddelingsramme.

Ved tildeling af støtte fra fonden lægger bestyrelsen vægt på, at uddelingen kommer en bredere kreds af personer til gode og at det synliggøres, at fonden og dennes stiftere har ydet støtte til det pågældende formål.

Fonden yder støtte til såvel enkeltpersoner som institutioner og foreninger, hvis formålet og/eller udbyttet af fondens støtte vurderes at komme en bredere kreds af personer til gode.

Fonden kan ikke søges.



Udsnit af udsmykning i ejendommen Ved Volden (nr. 4) af Vilhelm Bjerke Pedersen og Else Thoresen.

Ejendommen er opført af Dansk Financia, der i 2012 udgav en bog om ejendommens udsmykninger i forbindelse med støtte til restaurering.

Naja Pedersen: "Udsmykninger" udgivet af Dansk Financia A/S 2012 ISBN 978-87-995 191-0-1

Anbefalinger for god fondsledelse

Fonden er som erhvervsdrivende fond omfattet af de af Komiteen god fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse. Bestyrelsen forholder sig til disse anbefalinger således:

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
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 interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen har besluttet hvem, der kan og skal udtale sig på fondens vegne til offentligheden og om hvilke forhold. Formanden udtaler sig således på bestyrelsens vegne og om fondens erhvervsdrivende formål. Fondens administrator udtaler sig på Fondens vegne om de af bestyrelsen vedtagne uddelingspolitikker og -strategier samt om operationelle forhold i relation til fondens drift.</i>
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
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.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Fondens strategi og formål er jf. fundatsen at eje fondens dattervirksomheder og udvikle, bevare og sikre driften i disse. Gennem udbytte fra dattervirksomhederne tilvejebringes midler, der skal tilgodese de i fundatsen nævnte almenvælgørende formål.</i> <i>Bestyrelsen drøfter årligt uddelingsstrategi og -politik.</i>
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
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 enkeltvis og samlet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Formanden planlægger i samarbejde med fondens administrator bestyrelsesmøderne. Møderne berammes et år frem med henblik på at sikre, at alle bestyrelsesmedlemmer kan være til stede. Formanden leder bestyrelsesmøderne.</i>
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet –	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>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.</p>	<p><i>Bestyrelsen har truffet beslutning om, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer ikke udfører særlige driftsopgaver.</i></p>	
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>		
<p>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.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsen vurderer løbende om bestyrelsen råder over de nødvendige kompetencer og ressourcer til at udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</i></p>	
<p>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.</p>	<p><i>Se 2.3.1</i></p>	
<p>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.</p>		<p><i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i></p> <p><i>De enkelte bestyrelsesmedlemmer er udpeget af fondens stiftere eller er indtrådt i bestyrelsen som stedfortrædere for disse.</i></p> <p><i>Fondens stiftere lagde ved udpegningsretten vægt på bestyrelsesmedlemmernes kompetence og at disse var uafhængige af fondens stiftere.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>
<p>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 følgende oplysninger om hvert af</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Der medtages i årsberetningen en redegørelse for sammensætning af bestyrelsen og en beskrivelse af de enkelte bestyrelsesmedlemmer.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, <p>hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</p> <ul style="list-style-type: none"> • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 		
<p>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.</p>		<p><i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i></p> <p><i>Det er bestyrelsens indstilling, at fondens interesser bedst tilgodeses ved, at 2 bestyrelsesmedlemmer også er medlem af bestyrelsen i fondens dattervirksomheder, hvilket ligeledes er i overensstemmelse med de ønsker, som fondens stiftere lagde vægt på ved fondens stiftelse.</i></p>
<p>2.4 Uafhængighed</p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden 	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsen består af 3 medlemmer, hvoraf 1 medlem er uafhængigt.</i></p> <p><i>Bestyrelsens medlemmer er dog alle uafhængige af fondens stiftere og dennes familie, og ingen bestyrelsesmedlemmer er nærtstående eller har forretningsrelation med fonden og dennes dattervirksomheder, og ingen bestyrelsesmedlemmer er ledelsesmedlem i andre fonde og lignende, der modtager donationer fra fonden.</i></p> <p><i>2 af bestyrelsens medlemmer anses således for ikke uafhængige alene af den årsag, at</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</p> <ul style="list-style-type: none"> • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 	<p><i>de i overensstemmelse med stifterens ønske har været medlem af bestyrelsen i en periode på mere end 12 år.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemsskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>	
2.5 Udpegningsperiode		
<p>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.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode på 3 år.</i></p>	
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>I henhold til fondens fundats afgår bestyrelsesmedlemmer i det kalenderår, hvor de fylder 70 år.</i></p>	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
<p>2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsen gennemfører hvert år en selv-evaluering af bestyrelsens arbejde og de enkelte</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
resultatet drøftes i bestyrelsen.	<i>medlemmers bidrag og indsats. Selv-evalueringen faciliteres af formandskabet.</i>	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Bestyrelsen evaluerer årligt samarbejdet med fondens administrator.</i>	
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Bestyrelsens medlemmer modtager et fast vederlag, der efter bestyrelsens vurdering afspejler det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Ingen bestyrelsesmedlemmer modtager bonus eller variable vederlag.</i>	
3.1.2 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.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Fondens årsrapport indeholder oplysning om vederlag til bestyrelsen.</i>	



Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

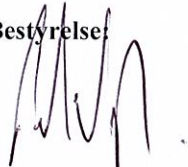
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens og koncernens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2017.

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

Kgs. Lyngby, den 22. maj 2018.

Bestyrelse:



Peter Vagn-Jensen
(formand)



Anders Steen Westermann



Mona Elisabeth Davidsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskab").

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 regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet eller,

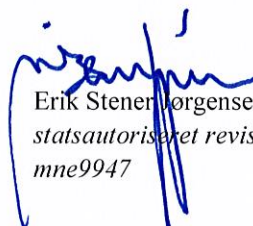
hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Hellerup, den 22. maj 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond koncernen for 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabskemaerne er tilpasset koncernens forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk.4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet giver et mere retvisende billede.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 fonden og koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden og koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S' kapital er stiftet i euro, og selskabets bogholderi føres i euro. Årsrapporten for selskabet aflægges i DKK. Ved aflæggelse af årsrapport omregnes resultatopgørelsens poster til en gennemsnitlig valutakurs for året og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurs. Kursdifferencer opstået ved omregning af egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens valutakurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

Som følge af salg af ejendomme beliggende i Berlin i 2014 har Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S ikke haft aktiviteter i 2016 og 2017 og selskabets indvirkning på koncernens årsrapport for 2017 er derfor ikke væsentlig.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond samt dattervirksomheder, hvori fonden direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne. Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter og med eliminering af indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser samt mellemværender mellem fonden og/eller dattervirksomhederne.

Fondens kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med fondens andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid.

Afskrivning på goodwill indregnes i resultatopgørelsen i posten Afskrivninger.

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedens resultat, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultat af udlejning

Lejeindtægter fra udlejede boliger m.v. indregnes på forfaldstidspunktet.

I Driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel i fællesudgifter til ejerforeninger, udgifter til pasning, tilsyn, renholdelse m.v. og administrationshonorar samt vedligeholdelse.

Indregning af andel af fællesudgifter afholdt af ejerforeningerne er foretaget på grundlag af udkast til ejerforeningernes regnskaber mv. Generalforsamlingernes godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber kan indebære reguleringer til resultatopgørelse og balance. Reguleringerne vil i givet fald blive foretaget i årsrapporten for det følgende år.

Vedligeholdelsesudgifter (herunder udgifter i ejerlejligheder til indvendig og udvendig vedligeholdelse, der er ejerforeningerne uvedkommende) indregnes i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Koncernens andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesudgifter indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesudgifter.

Vedligeholdelsesforpligtelser vedr. indvendig vedligeholdelse ifølge lejelovgivningen (lejelovens §22) oplyses i en note for så vidt angår ejerlejligheder og hensættes som gældsforpligtelse i udlejningsejendomme.

Salg af lejligheder

Den kontante salgspris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på den faktiske overtagelsesdag (købers dispositionsdag).

Bogført værdi og salgsomkostninger omfatter solgte lejligheders bogførte værdi samt diverse salgsomkostninger og istandsættelsesomkostninger.

Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden og koncernen, herunder omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion og bestyrelse.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende gæld og valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

Tillæg, fradrag og godtgørelser i henhold til acontoskatteordningen vedrørende skattebetalinger indgår tillige i posten Skat af årets resultat.

Balancen

Koncerngoodwill

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identifi-

cerede aktiver og forpligtelser inkl. afholdte omkostninger indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives lineært over 5 år.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af et løbende driftsafkast (udlejningsejendomme) eller salg (ejerlejligheder, der sælges når lejer fraflytter og lejligheden frigøres for lejemål).

Selskabets beholdning af ejerlejligheder og selskabets udlejningsejendomme (der under ét i det følgende benævnes investeringsejendomme, ejendomme eller ejendommene) indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver. I anskaffelsesåret måles ejendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktivernes værdi. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi på balancetidspunktet.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen.

Ejerlejligheder til beboelse

Ledelsen har vurderet, at det for ejerlejligheder til beboelse har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i den forventede salgsværdi for ejerlejlighederne. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, og hvor der derfor ikke foreligger konkrete markedsdata, anvendes Realkreditrådets statistik for området.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

Ejerlejligheder til garage- og opbevaringsformål

Ejerlejligheder, der ikke anvendes til beboelse, måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 7-10% for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme er indregnet til markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en enkel afkastbaseret model.

Beregningen tager udgangspunkt i et driftsbudget for hver ejendom, der er korrigeret for udsving af midlertidig eller enkeltstående karakter. I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten skønnes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendoms-type under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2017 er anvendt et afkastkrav mellem 2,75% og 4,5% (2016: Mellem 3,0% og 4,5%).

På baggrund af driftsbudgettet og den individuelt fastsatte afkastprocent for hver ejendom opgøres en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

Fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet de forudsatte

begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Følsomheden ved ændringer i koncernens afkastkrav er belyst i afsnittet om Risici.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af kapitalandele i de i koncernoversigten nævnte dattervirksomheder, som indregnes i fondens årsrapport efter den indre værdis metode.

I fondens resultatopgørelse indregnes andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat for året med fradrag af afskrivning på goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Årets nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Unoterede værdipapirer

Unoterede aktier måles til dagsværdi, der er baseret på tilgængelige oplysninger om den regnskabsmæssige indre værdi.

Grundejernes Investeringsfond

Koncernens kontante indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres som finansielt anlægsaktiv.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter under aktiver indeholder afholdte omkostninger, der kan henføres til perioden efter balancedagen, herunder afholdte omkostninger til istandsættelse og salg af ledige lejligheder, der er solgt efter regnskabsårets afslutning.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje.

Finansielle gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme optager koncernen prioritetsgæld med lang løbetid i realkreditinstitutter. Der optages lån med såvel fast som variabel rente i låneperioden. Ved lån med variabel rente afdækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler for en længere periode, såfremt koncernen skønner dette formålstjenligt.

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Renteaftaler anvendes alene til afdækning af renterisiko på finansielle gældsforpligtelser, der er variabelt forrentet. Dagsværdien heraf præsenteres sammen med de finansielle gældsforpligtelser / prioritetsgæld under langfristet gæld. Ændring af dagsværdien af renteaftaler indregnes direkte under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter i løbet af året.

Fondens dattervirksomhed Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er sambeskattet med de øvrige koncernselskaber Helios Ejendomsselskab A/S, Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S, Jensen & Møller Holding A/S, Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS, Tueholm Valby Laggade 38 ApS, Ejendomsholdingselskabet

Tueholm II ApS, Tueholm Mølle Allé 21 ApS
samt Dansk Financia A/S.

De sambeskattede selskaber har pr. balancedagen betalt andel af samlet selskabsskat til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Udskudt skat

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og –satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler eller –satser indregnes i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat før skat opdelt i hovedgrupper.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året, opdelt på pengestrømme fra driften, fra investeringer og fra finansiering, årets forskydning samt koncernens likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter pengestrømmen fra driften – herunder løbende salg af lejligheder og ejendomme – reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb af investeringsejendomme og foretagne investeringer i disse, samt køb og salg af eventuelle andre anlægsaktiver m.v.

Pengestrømme til finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse af langfristede lån samt afdrag på - og indfrielse af disse.

Likvider ved årets begyndelse samt ved årets udgang omfatter indestående på bankkonti.

Nøgletal

Overskudsgrad – udlejning

$$\frac{\text{Resultat af udlejning} * 100}{\text{Lejeindtægter}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Egenkapitalandel (soliditetsgrad)

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Balancesum ultimo}}$$

Rentedækning

$$\frac{\text{Resultat af primær drift før værdiregulering}}{\text{Finansielle omkostninger}}$$

Bruttoresultat i forhold til nettoomsætning

$$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Lejeindtægter} + \text{salgsindtægter}}$$

Indre værdi

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Grundkapital}}$$

KONCERNRESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET

Note	2017	2016
Lejeindtægter m.v.....	35.752.947	32.100.411
Honorarindtægter.....	68.069	8.854.883
Driftsomkostninger.....	<u>-18.506.902</u>	<u>-15.938.482</u>
Resultat af udlejning og administration.....	<u>17.314.114</u>	<u>25.016.812</u>
Salgsindtægter.....	105.487.000	44.656.001
Bogført værdi og salgsomkostninger.....	<u>-80.384.512</u>	<u>-23.351.903</u>
Avance ved salg af lejligheder og udlejningsejendomme.....	<u>25.102.488</u>	<u>21.304.098</u>
Bruttoresultat	<u>42.416.602</u>	<u>46.320.910</u>
1 Administrationsomkostninger.....	-4.318.459	-16.448.062
2 Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-1.476.414</u>	<u>-1.084.587</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....	36.621.729	28.788.261
Avance ved salg af administrationsaktivitet.....	0	18.184.555
3 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>37.363.603</u>	<u>26.372.713</u>
Resultat før finansielle poster.....	<u>73.985.332</u>	<u>73.345.529</u>
4 Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	<u>9.685.488</u>	<u>3.489.887</u>
Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	<u>9.685.488</u>	<u>3.489.887</u>
5 Finansielle indtægter.....	102.673	344.043
5 Finansielle omkostninger.....	<u>-11.416.900</u>	<u>-11.270.234</u>
Finansielle poster, netto.....	<u>-11.314.227</u>	<u>-10.926.191</u>
Resultat før skat.....	72.356.593	65.909.225
6 Skat af årets resultat.....	<u>-16.495.270</u>	<u>-13.124.283</u>
ÅRETS RESULTAT.....	<u>55.861.323</u>	<u>52.784.942</u>
Dette disponeres således:		
Hensat til fondens uddelingsramme.....	1.350.000	
Anvendt af uddelingsramme til uddeling i 2017.....	-350.000	
7 Minoritetsaktionærers andel af årets resultat.....	1.413.614	
Fondens andel af årets resultat overført til overført resultat.....	<u>53.447.709</u>	
	<u>55.861.323</u>	

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2017	2016
	Aktiver		
	<i>Immaterielle anlægsaktiver:</i>		
2	Goodwill.....	<u>0</u>	<u>1.220.160</u>
		<u>0</u>	<u>1.220.160</u>
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	13.284	21.351
9	Investeringsejendomme.....	<u>811.472.313</u>	<u>747.852.533</u>
		<u>811.485.597</u>	<u>747.873.884</u>
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
4	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	35.000.000	28.589.512
	Huslejedepositum.....	0	387.307
10	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, BRL § 18b.....	<u>6.083.832</u>	<u>4.540.073</u>
		<u>41.083.832</u>	<u>33.516.892</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>852.569.429</u>	<u>782.610.936</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Salg og udlejning.....	11.252.102	21.008.024
	Andre tilgodehavender.....	1.452.182	6.989.996
	Periodeafgrænsningsposter.....	231.485	104.638
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kreditinstitutter.....	<u>31.689.367</u>	<u>22.815.977</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>44.625.136</u>	<u>50.918.635</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u>897.194.565</u>	<u>833.529.571</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2017	2016
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Overført resultat.....	376.213.715	323.017.233
	Uddelingsramme.....	<u>2.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
11	Egenkapital.....	<u>402.857.465</u>	<u>348.660.983</u>
7	Minoritetsinteresser.....	<u>10.798.642</u>	<u>11.492.221</u>
	<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
6	Udskudt skat.....	<u>47.619.149</u>	<u>41.426.098</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>47.619.149</u>	<u>41.426.098</u>
	<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
12	Prioritetsgæld.....	388.455.347	372.533.258
	Rentesikringsaftale.....	344.699	443.472
	Andel i bankgæld i ejerforeninger.....	2.224.835	2.693.074
	Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser.....	1.496.211	0
	Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	<u>12.639.076</u>	<u>11.032.302</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>405.160.168</u>	<u>386.702.106</u>
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
12	Afdrag på prioritetsgæld i det kommende år.....	5.821.731	5.307.720
6	Selskabsskat.....	7.899.218	6.445.631
	Kreditinstitutter.....	6.547.741	5.882.094
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	6.405.705	7.492.240
	Anden gæld.....	4.069.652	19.954.173
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>15.094</u>	<u>166.305</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>30.759.141</u>	<u>45.248.163</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>435.919.309</u>	<u>431.950.269</u>
	PASSIVER I ALT.....	<u><u>897.194.565</u></u>	<u><u>833.529.571</u></u>
1	Medarbejderforhold		
13	Note uden henvisning		

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	2017	2016
Resultat af udlejning m.v.....	17.314.114	25.016.812
Avance ved salg af administrationsaktiviteter.....	0	18.184.555
Resultat af salgsaktivitet.....	25.102.488	21.304.098
Tilbageført bogført værdi af solgte lejligheder og ejendomme.....	79.106.461	20.715.024
Salgsaktivitet.....	104.208.949	60.203.677
Administrationsomkostninger.....	-4.318.459	-16.448.062
Tilbageførte afskrivninger.....	8.067	1.569.621
Administrationsomkostninger i alt.....	-4.310.392	-14.878.441
Finansielle poster - netto.....	-11.314.227	-10.926.191
Kursreguleringer m.v.	0	-222.967
Ændring af driftskapital.....	9.268.064	-5.706.590
Betalte selskabsskatter, netto.....	-9.251.889	-3.715.394
Udbetaling af udbytte.....	-2.106.273	-1.404.182
Udlodning til almenvælgørende formål.....	-350.000	-500.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	103.458.346	47.866.724
Køb af investeringsejendomme.....	-74.098.457	-253.250.710
Deponering vedr. køb af investeringsejendomme.....	0	112.590.905
Indbetaling TG Partners V P/S.....	-6.250.000	-2.500.000
Investering i eksisterende ejendomme.....	-31.264.180	-19.402.057
Salg af værdipapirer m.v.....	25.000	1.000.465
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	-111.587.637	-161.561.397
<i>Fremmedfinansiering:</i>		
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-43.761.966	-5.109.145
Optagelse af lån i ejendomme.....	60.099.000	188.652.000
<i>Minoritetsinteresser</i>		
Kapitalindsud fra minoritetsinteresser.....	0	308.506
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	16.337.034	183.851.361
Årets pengestrømme.....	8.207.743	70.156.688
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	16.933.883	-53.222.805
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	25.141.626	16.933.883
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	31.689.367	22.815.977
Gæld til kreditinstitutter.....	-6.547.741	-5.882.094
	25.141.626	16.933.883

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2017 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 1 fuldtidsansatte mod 20 fuldtidsansatte i 2016. Som nævnt i ledelsesberetningen fra sidste år, er alle administrationsaktiviteter og medarbejdere pr. 1. juli 2016 overdraget til Newsec Datea A/S.

Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:	2017	2016
Bestyrelshonorar og vederlag til direktion (gager, bonus, pension m.v.) i alt.....	2.092.993	4.731.921

Note 2 - Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Anskaffelsespris 1/1.....	5.422.935
Regulering til tidligere år.....	256.254
Afgang i året.....	0
Anskaffelsespris 31/12.....	5.679.189
Afskrivninger 1/1.....	4.202.775
Afgang i året	0
Afskrivninger i året.....	1.476.414
	5.679.189
Immaterielle anlægsaktiver, i alt.....	0

Note 3 - Værdiregulering til dagsværdi

2017

2016

Værdiregulering investeringsejendomme.....	37.363.603	26.372.713
Værdiregulering i alt.....	37.363.603	26.372.713

Note 4 - Finansielle anlægsaktiver - Andre værdipapirer og kapitalandele

Anskaffelsespris 1/1.....	25.149.625	25.149.625
Tilgang i året.....	0	0
Afgang i året.....	-3.275.000	0
Anskaffelsespris 31/12.....	21.874.625	25.149.625
Opskrivninger 1/1.....	3.439.887	-50.000
Afgang i året.....		0
Værdiregulering i året.....	9.685.488	3.489.887
	13.125.375	3.439.887
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	35.000.000	28.589.512

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 5 - Finansielle poster	2017	2016
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Andre renter.....	57.263	5.746
Tilskud privat byfornyelse.....	42.858	60.130
Renter af værdipapirer.....	0	29.340
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed €/DKK.....	0	248.827
	<u>100.121</u>	<u>344.043</u>
<i>Langfristet gæld:</i>		
Realiserede kursgevinster ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.....	2.552	0
Finansielle indtægter i alt.....	<u>102.673</u>	<u>344.043</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Aktiver:</i>		
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Realiseret kurstab på værdipapirer ved salg og udtræk.....	0	34.975
<i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	9.729.710	10.454.974
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	22.550	41.162
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	1.490.690	529.349
Øvrige renteudgifter.....	23.450	0
	<u>11.266.400</u>	<u>11.025.485</u>
<i>Kortfristet gæld:</i>		
Andre renter.....	150.500	209.774
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>11.416.900</u>	<u>11.270.234</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

	Resultat- opgørelse	Balance
Note 6 - Skat af årets resultat og udskudt skat		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2017.....		6.445.631
Regulering til tidligere år.....		563.857
Betalt i 2017 vedr. 2017 (aconto skat).....		-1.822.000
Betalt i 2017 vedr. tidligere år	561.010	-7.029.479
Skat af årets resultat.....	9.741.209	<u>9.741.209</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2017.....		<u><u>7.899.218</u></u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2017.....		41.426.098
Årets regulering vedr. ejendomme m.v.....	6.193.051	<u>6.193.051</u>
Udskudt skat 31/12 2017.....		<u>47.619.149</u>
Skat i alt.....	<u><u>16.495.270</u></u>	
Note 7 - Minoritetsinteresser		
	2017	2016
Minoritetsinteresser 1/1.....	11.492.221	10.849.610
Kapitalforhøjelse.....	0	308.506
Udbytte og reguleringer på egenkapital.....	-2.107.193	-1.353.586
Andel af årets resultat.....	<u>1.413.614</u>	<u>1.687.691</u>
Minoritetsinteresser 31/12.....	<u><u>10.798.642</u></u>	<u><u>11.492.221</u></u>
Note 8 - Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsespris 1/1.....		24.020
Tilgang i året.....		0
Afgang i året.....		<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....		<u>24.020</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....		2.669
Afgang i året.....		0
Afskrivninger i året.....		<u>8.067</u>
		<u>10.736</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....		<u><u>13.284</u></u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 9 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme	2017	2016
Anskaffelsespris 1/1.....	579.007.906	313.986.506
Tilgang i året.....	105.566.701	272.652.768
Afgang i året.....	-60.400.380	-7.631.368
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>624.174.223</u>	<u>579.007.906</u>
Opskrivninger 1/1.....	168.844.627	155.555.569
Tilbageførte opskrivninger på solgte ejendomme.....	-18.727.644	-13.083.655
Værdiregulering i året.....	37.181.103	26.372.713
	<u>187.298.090</u>	<u>168.844.627</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>811.472.313</u>	<u>747.852.533</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med i alt kr.	<u>394.277.078</u>	<u>377.840.978</u>

Note 10 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående 1/1.....	4.540.073	4.862.319
Regulering til tidligere år.....	428.429	0
Indbetalinger i året.....	1.115.330	0
Udbetalinger i året.....	0	-322.246
Indestående 31/12.....	<u>6.083.832</u>	<u>4.540.073</u>
Opskrivninger 1/1.....	0	0
Afgang i året.....	0	0
Værdiregulering i året.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond BRL §18b, i alt.....	<u>6.083.832</u>	<u>4.540.073</u>

Note 11 - Egenkapital	Grundkapital	Overført resultat	Uddelingsramme	I alt
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	323.017.233	1.000.000	348.660.983
Uddeling i 2017.....			-350.000	-350.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi....		98.773		98.773
Overført fra resultatdisponering.....		53.097.709	1.350.000	54.447.709
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>376.213.715</u>	<u>2.000.000</u>	<u>402.857.465</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser

<i>Prioritetsgæld:</i>	Amortiseret kostpris	Restgæld
Realkreditlån.....	383.372.492	400.033.120
Grundejernes Investeringsfond.....	10.904.586	10.904.586
I alt.....	394.277.078	410.937.706
Ordinære afdrag i 2018.....	5.821.731	5.821.731
Prioritetsgæld, langfristet.....	388.455.347	405.115.975
Forfald mellem 2-5 år.....	22.656.815	23.614.205
Forfald efter 5 år.....	365.798.532	381.501.770
Prioritetsgæld, langfristet.....	388.455.347	405.115.975

Rentesikringsaftale:

Der er til sikring af variabelt forrentet prioritetsgæld med en samlet restgæld på kr. 25.077.955 indgået aftale om rentesikring, der pr. 31. december 2017 har en kursværdi på kr. -344.699. Rentesikringsaftalen udløber i 2021.

Andel af bankgæld i ejerforeninger:

Koncernen deltager i fælles bankfinansiering i ejerforeninger. Dette lån har variabel rente og koncernen hæfter solidarisk for den samlede restgæld sammen med de øvrige ejere, der deltager i den fælles finansiering.

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger:

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger omfatter deposita, forudbetalt leje m.v. og refunderes når lejere fraflytter.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, med en bogført værdi på kr. 717.260.084, er der tinglyst gæld pr. 31. december 2017 med i alt kr. 394.277.078.

I Investeringsejendomme med en bogført værdi på kr. 17.200.000 er tinglyst forpligtelse til tilbagebetaling af byfornyelsestilskud, såfremt ejendommen inden 31. december 2033 ændrer status og/eller afhændes på visse vilkår.

Dattervirksomheden Erik Olesens Ejendomsselskab A/S kautionerer for andre dattervirksomheders tinglyste prioritetsgæld for i alt kr. 159.461.633.

Der påhviler koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Pr. 31. december 2017 påhviler der koncernen ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens §22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 4.348.856.

Der er i flere af de ejerforeninger, hvori koncernens ejerlejligheder er beliggende, tinglyst sikkerhedsstillelse til sikkerhed for betaling af fællesudgifter.

Forpligtelser i ejerforeninger:

Koncernen er i kraft af sin beholdning af ejerlejligheder medlem af ejerforeninger og hæfter som følge heraf solidarisk for ejerforeningernes gæld.





Anvendt regnskabspraksis - fond

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabsskemaerne er tilpasset fondens forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk.4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet giver et mere retvisende billede.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes dattervirksomhedernes resultat efter skat.

Finansielle poster indeholder renteindtægter.

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden, herunder omkostninger til bestyrelses-, administrations- og revisi- onshonorar.

Balancen

Kapitalandel i dattervirksomhederne indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter fondens regnskabspraksis med tillæg af positive forskelsværdier opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhederne overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2017	2016
	Indtægter		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	54.741.457	51.467.729
2	Finansielle poster.....	<u>186.828</u>	<u>0</u>
		54.928.285	51.467.729
	Udgifter		
3	Administrationsomkostninger.....	<u>-480.576</u>	<u>-370.478</u>
	Resultat før skat.....	54.447.709	51.097.251
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat.....	<u><u>54.447.709</u></u>	<u><u>51.097.251</u></u>
	Resultatdisponering:		
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	54.741.457	
	Overført til fondens uddelingsramme.....	1.350.000	
	Anvendt af uddelingsramme til uddeling i 2017.....	-350.000	
	Anvendt af overført overskud.....	<u>-1.293.748</u>	
		<u><u>54.447.709</u></u>	

BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december

Note		2017	2016
	Aktiver		
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
1	Aktier i Dansk Financia A/S.....	4.165.308	22.023.331
1	Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	380.806.587	326.608.334
	Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab.....	18.187.460	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	403.159.355	348.631.665
	<i>Omsætningsaktiver:</i>		
	Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	0	6.944
	Andre tilgodehavender.....	0	14.937
	Likvide beholdninger.....	201.861	300.200
	Omsætningsaktiver i alt.....	201.861	322.081
	Aktiver i alt.....	403.361.216	348.953.746
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	241.550.145	205.209.915
	Overført resultat.....	134.663.570	117.807.318
	Uddelingsramme.....	2.000.000	1.000.000
4	Egenkapital i alt.....	402.857.465	348.660.983
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
	Anden gæld.....	503.751	292.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	503.751	292.763
	Passiver i alt.....	403.361.216	348.953.746
5	Sikkerhedsstillelser		

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 1 - Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og finansielle anlægsaktiver

	Dansk Financia A/S	Erik Olesens Ejendoms- selskab A/S	I alt
Anskaffelsespris 1/1.....	31.328.000	112.093.750	143.421.750
Årets tilgang.....	0	0	0
Årets afgang.....	0	0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>31.328.000</u>	<u>112.093.750</u>	<u>143.421.750</u>
Opskrivninger 1/1 2017.....	-9.304.669	214.514.584	205.209.915
Andel i årets resultat efter skat.....	641.977	54.099.480	54.741.457
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	98.773	98.773
Andre egenkapitalbevægelser.....	0	0	0
Valutakursregulering.....	0	0	0
Udbetalt udbytte.....	-18.500.000	0	-18.500.000
Afgang i året.....	0	0	0
Opskrivninger 31/12 2017.....	<u>-27.162.692</u>	<u>268.712.837</u>	<u>241.550.145</u>
Bogført værdi 31/12 2017.....	<u>4.165.308</u>	<u>380.806.587</u>	<u>384.971.895</u>

Tilknyttede virksomheder:	Andel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S		3.148.000	641.977	4.165.308
Kgs Lyngby, CVR 21327417	####	3.148.000	641.977	4.165.308
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S		10.500.000	54.099.480	380.806.587
Kgs. Lyngby, CVR 21263613	####	10.500.000	54.099.480	380.806.587
I ALT.....			<u>54.741.457</u>	<u>384.971.895</u>

Note 2 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Omsætningsaktiver:

	2017	2016
Renter fra tilknyttede selskaber.....	187.460	0
	<u>187.460</u>	<u>0</u>

Finansielle omkostninger:

Kortfristet gæld:

Bank renter.....	-632	0
	<u>186.828</u>	<u>0</u>

Note 3 - Administrationsomkostninger og medarbejderforhold

Fonden har i 2017 ikke beskæftiget personale.

Bestyrelshonorar udgør kr. 360.000 for 2017 (2016: kr. 255.000)

Bestyrelshonorar indgår i posten "Administrationsomkostninger".

Vederlag til administrator har for 2017 udgjort kr. 23.535 (2016: kr. 22.511)

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 4 - Egenkapital

	Grundkapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Uddelings- ramme	I alt
Saldo 1/1 2017.....	24.643.750	205.209.915	117.807.318	1.000.000	348.660.983
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	-18.500.000	18.500.000	0	0
Andre egenkapitalbevægelser.....	0	98.773		0	98.773
Overført til fondens uddelingsramme i året.....	0	0	0	1.350.000	1.350.000
Uddeling i 2017.....	0	0	0	-350.000	-350.000
Overført fra resultatdisponering.....	0	54.741.457	-1.643.748	0	53.097.709
Saldo 31/12 2017.....	<u>24.643.750</u>	<u>241.550.145</u>	<u>134.663.570</u>	<u>2.000.000</u>	<u>402.857.465</u>

Note 5 - Sikkerhedsstillelser

Fonden har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

Kapitalandele i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S er af moderfonden Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank koncernen.

