

2016

Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmøde i fonden
den 31. maj 2017

Dirigent: Per Solberg Hansen



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	10
Hoved- og nøgletal	14
Regnskabsberetning	16
Risici	20
Ejendomsoversigt	24
Fremtiden	27

Uddelinger og uddelingsramme	28
Uddelingspolitik	29
Anbefalinger for god fondsledelse	30

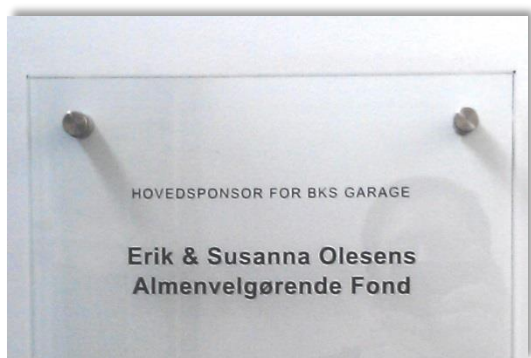
Ledelsespåtegning	35
Den uafhængige revisors erklæringer	36

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	38
Koncernresultatopgørelse	43
Koncernbalance	44
Pengestrømsopgørelse – koncernen	46
Noter til koncernregnskabet	47
Fondens resultatopgørelse	53
Fondens balance	54
Noter til fondsregnskab	55

Ejendommen Toftegårds Allé 16-18 / Mølle Allé 21-25, Valby





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 erhvervsmæssige 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 tilgodeses 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), samt den 100% ejede dattervirksomhed Helios Berlin Köpenick A/S, der er uden aktivitet efter frasalg af selskabets ejendomme.

Helios Berlin Köpenick A/S forventes at træde i solvent likvidation senest i 2018.

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.

Det er selskabets strategi at afhænde disse ejerlejligheder løbende i takt med, at lejlighederne frigøres ved lejers fraflytning (1. gangs salg). Disse lejligheder genudlejes ikke.

Ejerlejligheder, der ikke er frigjort sælges kun 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 investeringsens 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, minimum 10 år.

Selskabet investerer i såvel ejendomsporteføljer som enkelte ejendomme. Udvalgelse af ejendomme sker ud fra en samlet vurdering, hvor pris, lejeniveau, udviklingsmuligheder, drifts-omkostninger, lønsomhed, beliggenhed, lejlighedstyper, erhvervsandel, vedligeholdelsesstand, energimærke, tomgangsrisiko m.v. indgår i vurderingen.

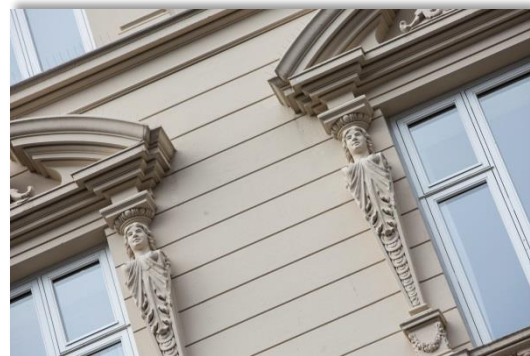
Ved køb af ejendomsporteføljer kan det forekomme, at selskabet erhverver ejendomme, hvor et eller flere parametre ellers er uden for selskabets strategiske kernefokusområde. Sådanne ejendomme vil sædvanligvis blive afhændet med det samme eller efter kort ejertid.

Drift, vedligeholdelse og reovering

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

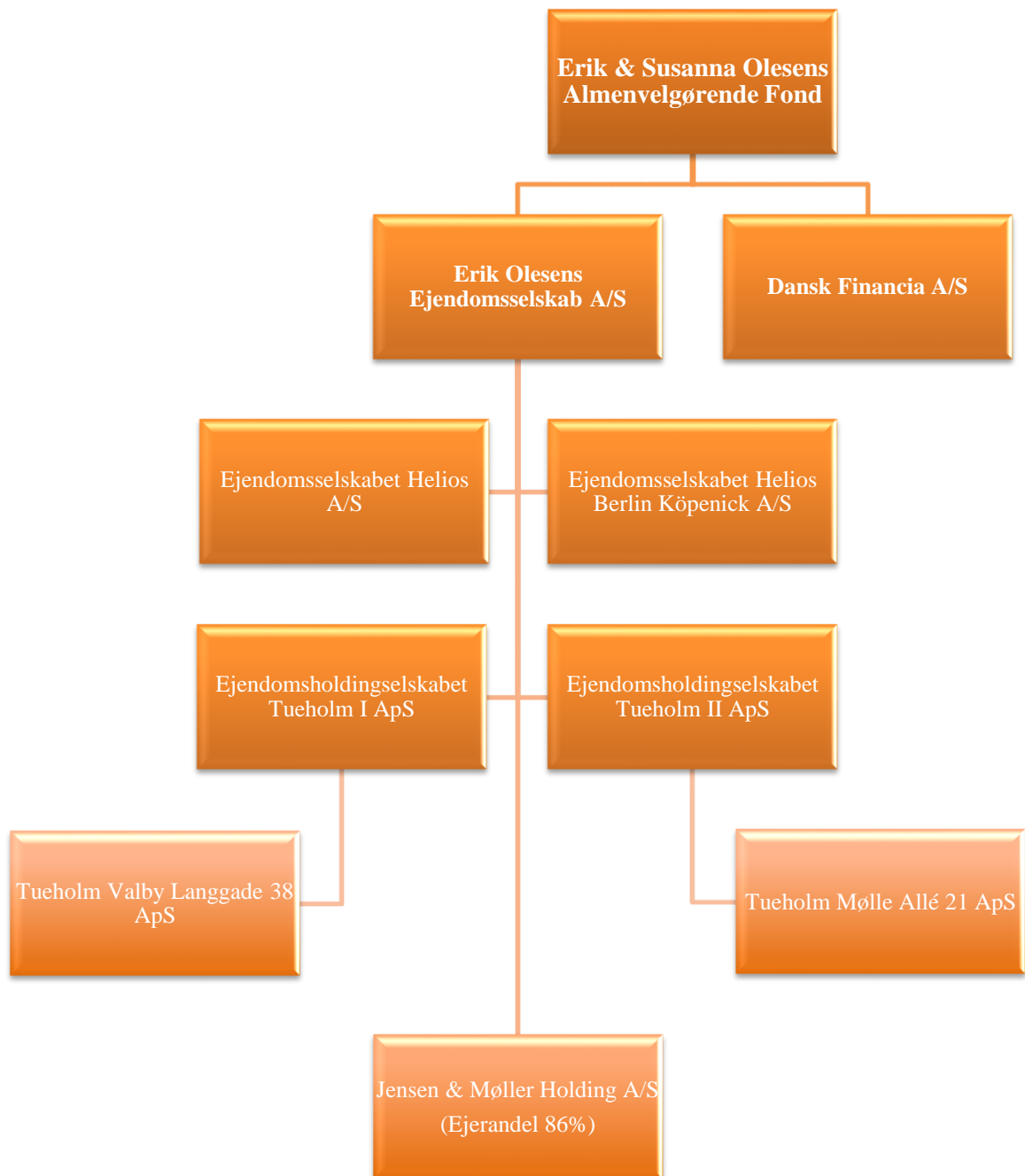
Dansk Financia A/S udfører kun i begrænset omfang opgaver for koncerneksterne kunder.

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

Ejendommen Vesterbrogade 51



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, hofjærgemester
Født 1955 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 15.02.1994
Genvalgt senest i 2014
Udløb af valgperiode 2017

Særlige kompetencer:
Betydelig erfaring med fonde,
vælgørende arbejde og virksomheds-
ledelse.

Samlet vederlag for 2016 fra kon-
cernvirksomhederne udgør 205 t.kr.

Koncerninterne ledelseshverv er
anført på næste side. Koncerneks-
terne ledelseshverv:

I direktionen for:
HCWV-J ApS
NN New 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 ejen-
domsbranchen og med virksomheds-
ledelse inden for flere brancher.

Samlet vederlag for 2016 fra kon-
cernvirksomhederne udgør 205 t.kr.

Koncerninterne ledelseshverv er
anført på næste side. Koncerneks-
terne 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 Bryggen A/S
GSA Ejendomme A/S

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



Mona Elisabeth Davidsen

Advokat
Født 1955 – kvinde.

Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21. maj 2013
Genvalgt i 2015
Udløb af valgperiode 2018

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

Samlet vederlag for 2016 fra fonden
udgør 85 t.kr.

Ledelseshverv:

Medlem af bestyrelsen i:
Dronning Isabella Fonden

Fondens helejede dattervirksomheder

Fondens helejede dattervirksomheder Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S, samt Helios Ejendomsselskab A/S og Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick 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
Helios Berlin Köpenick 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
Helios Berlin Köpenick A/S
Jensen & Møller Holding A/S



Peter Andreassen

Formand for bestyrelsen i:
Helios Berlin Köpenick A/S

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

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.

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 datterkoncernen Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og administration af ejendomme i dattervirksomheden Dansk Financia A/S.



Frasalg af administrationsaktiviteter

Som følge af, at resultatudviklingen i Dansk Financia gennem de seneste år ikke har været tilfredsstillende, besluttede ledelsen at revurdere selskabets strategi gennemgribende.

Denne proces resulterede i, at Dansk Financia A/S fremover fokuserer udelukkende på selskabets kernekompetence med salg, drift, optimering og udvikling af koncernens ejendomme og at selskabets eksterne administrationsaktiviteter og medarbejdere pr. 1. juli 2016 blev overdraget til DATEA A/S, der er en af Danmarks største administrationsvirksomheder. Den daglige administration af koncernens ejendomme blev ligeledes overdraget til DATEA.

Koncernen har fremover adresse på DATEA's forretningsadresse i Kgs. Lyngby.

Det samlede resultat for Dansk Financia er i væsentligt omfang påvirket af frasalg af administrationsaktiviteter, herunder omkostninger til afvikling af lejemål og personale, kontraktforpligtelser, restafskrivning af goodwill m.v.

Ejendommen Åboulevard 80

Køb af ejendomme

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S købte til overtagelse pr. 1. januar 2016 ejendommene Griffenfeldsgade 6, Frederiksborggade 40 og St. Kongensgade 22-24.

Endvidere overtog Erik Olesens Ejendomsselskab A/S pr. 1. april 2016 ejendommene Vesterbrogade 51, Heimdalsgade 8-10, Åboulevard 80, og Sankt Jørgens Allé 2-4.

De nævnte ejendomme er købt som én portefølje og den samlede anskaffelsessum for porteføljens 7 ejendomme, der alle er beliggende i København, andrager kr. 253,3 mio. (inkl. købsomkostninger).

I alt omfatter porteføljen 84 boliger og 18 erhvervslejemål, i alt 10.831 m² (brutto).

Ejendommen St. Kongensgade 22-24 er efter regnskabsårets udløb afhændet igen, da ejendommen er uden for koncernens strategiske fokus på boligudlejningsejendomme.

Renovering og modernisering

Erik Olsens Ejendomsselskab A/S har i 2016 påbegyndt renovering og modernisering af de boliglejemål, som var ledige på overtagelsestidspunktet for ejendommene, samt de boliglejemål, der er opsagt i løbet af 2016.

På koncernniveau er i 2016 påbegyndt renovering og modernisering af i alt 25 lejligheder, hvoraf renovering og ombygning af 5 lejligheder er så omfattende, at der skal indhentes myndighedsgodkendelse til bygningsændringer.

Af de resterende 20 lejligheder er 5 genudlejet i 2016, mens 15 er færdiggjort og genudlejet i 2017.

I alt er i 2016 investeret kr. 14,4 mio. i renovering og modernisering af ledige lejligheder.

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

Som følge af stor efterspørgsel på attraktive moderne lejligheder opleves ikke vanskeligheder ved at genudleje lejemål.

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 lejligheders køkken og/eller badeværelse.

Til generelle forbedringer af ejendomme, herunder renovering af kloakker, er investeret kr. 3,2 mio.

I alt er i 2016 investeret kr. 19,3 mio. i renovering af ejendomme og lejligheder, og der vil ligeledes i 2017 blive investeret væsentlige beløb i at modernisere og renovere koncernens ejendomme.



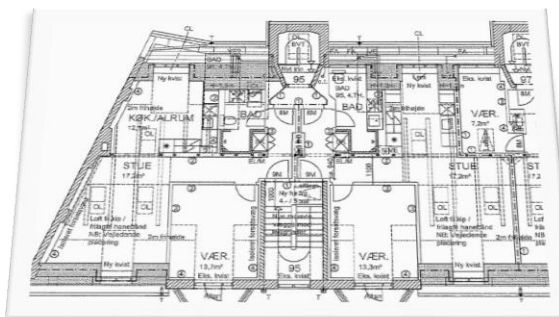
Interiør fra lejligheder på Søndre Fasanvej 95-99, der har gennemgået en gennemgribende renovering og modernisering.

Etablering af tagboliger

I 2016 modtog dattervirksomheden Tueholm Valby Langgade 38 ApS endelig byggetilladelse til etablering af 7 tagboliger i selskabets ejendom Søndre Fasanvej 95-99 / Valby Langgade 38.

I forbindelse med etablering af tagboliger flyttes pulterrum til ejendommens kælder.

Der er i 2016 anvendt betydelige ressourcer på at nå dette mål, idet der opstod uforudsete forhindringer, men arbejdet er nu påbegyndt og forventes afsluttet i 2018, hvor 7 attraktive taglejligheder vil være klar til udlejning.



Tilsvarende har Erik Olesens Ejendomsselskab A/S påbegyndt etablering af 4 tagboliger i selskabets ejendom Skt. Jørgens Alle 2-4, og ejendommen vil samtidig få nyt tag og ejendommens facade renoveres.



Ejerlejlighedsforeningen Blidah Park i Hellerup, hvor Erik Olesens Ejendomsselskab A/S i 2016 har solgt 3 lejligheder. Restporteføljen består pr. 31. december 2016 af 27 lejligheder til beboelse og 4 butikker. Ejerforeningen består i alt af 327 ejerlejligheder.

Salg af ejerlejligheder

Koncernen har i alt solgt 21 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage i 2016 mod 20 ejerlejligheder og 7 garager i 2015.

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 44,6 mio. (1.449 m²) mod kr. 35,1 mio. (1.411 m²) i 2015.

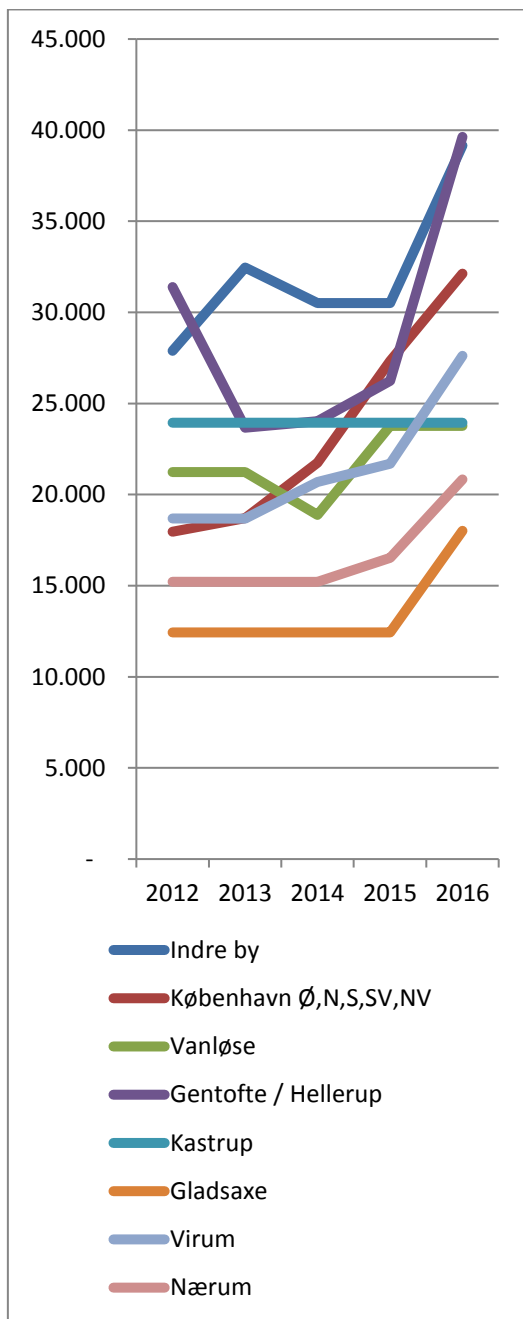
De opnåede salgsindtægter pr. m² (tinglyst areal) andrager således kr. 30.818 pr. m² i 2016 i gennemsnit mod kr. 24.811 pr. m² i 2015.

Den opnåede gennemsnitlige salgsindtægt pr. m² afhænger dog i høj grad 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 forskelligt.

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

I 2016 er opnået salgspriser pr. m² i intervallet kr. 20.800 pr. m² til kr. 50.000 pr. m².

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



Pr. 31. december 2016 var 5 ejerlejligheder ledige, der er solgt i 2017.

Finansiering

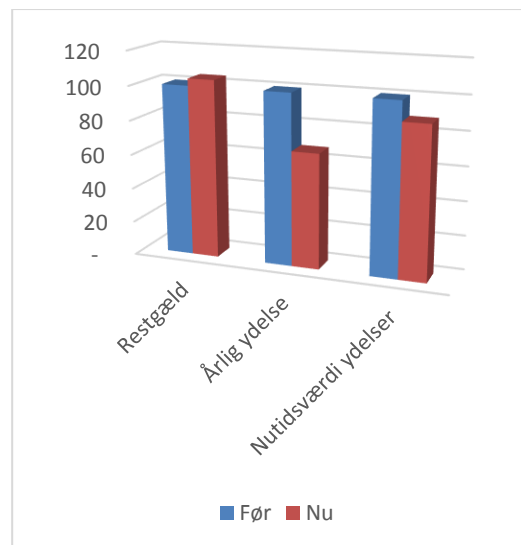
Koncernen har i 2016 konverteret realkreditlån i 6 af selskabets ejendomme.

Konverteringen har for så vidt angår 5 ejendomme omfattet realkreditlån med samlet restgæld på kr. 95,5 mio. der er konverteret fra en pålydende rente på 3% til 2% p.a.

For så vidt angår 1 ejendom er realkreditlån med en samlet restgæld på kr. 17,2 mio. konverteret til variabelt forrentet obligationslån.

Konverteringen har medført en forøgelse af den samlede restgæld på kr. 4,7 mio. men en reduktion i de årlige ydelser på kr. 1,3 mio. Lånets løbetid er 30 år.

For lånets løbetid som helhed forventes en samlet besparelse på ca.kr. 14 mio. (nutidsværdi af ydelser).



Index: Hidtidige lån = 100

Herudover er i 2016 indgået en 5 årig rentesikringsaftale vedr. variabelt forrentede realkreditlån i 5 ejendomme med en samlet restgæld på kr. 25,9 mio. Den aftalte rente udgør frem til 2021 herefter 0,51% p.a.

Hoved- og nøgletal

Idet koncernens hovedaktivitet er salg og udlejning af investeringsejendomme omfatter hoved- og nøgletal for 2012-2015 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.)	2016	2015	2014	2013	2012
Lejeindtægter	32.100	17.138	16.969	17.558	13.633
Resultat af udlejning	16.162	9.322	7.871	7.509	6.780
Avance ved salg af lejligheder	21.304	11.922	17.686	10.588	9.486
Resultat af primær drift	28.788	12.057	3.137	2.603	4.623
Værdiregulering til dagsværdi	26.206	45.498	21.130	26.205	1.718
Finansiering, netto	-10.926	-6.805	-6.765	-6.779	-5.858
Årets resultat før skat *)	65.909	50.750	35.189	32.617	9.969
Årets resultat efter skat og minoritetsinteresser *)	51.097	40.586	26.292	28.737	7.720

*) For 2016 og 2015 inkl. dattervirksomheden Dansk Financia A/S

Balance (tkr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Investeringsejendomme	747.852	469.542	251.595	384.651	277.408
Balancesum	833.530	658.117	407.696	436.948	340.153
Egenkapital	348.661	298.528	252.727	228.601	207.496

Pengestrømme (tkr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Driftsaktiviteter	49.771	20.569	-	-	-
Investeringsaktiviteter, netto	-161.561	-182.939	-	-	-
Finansieringsaktiviteter	181.947	-28.574	-	-	-
Pengestrømme i alt	70.157	-190.944	-	-	-
Likvide beholdninger 31/12	16.934	-53.223	-	-	-

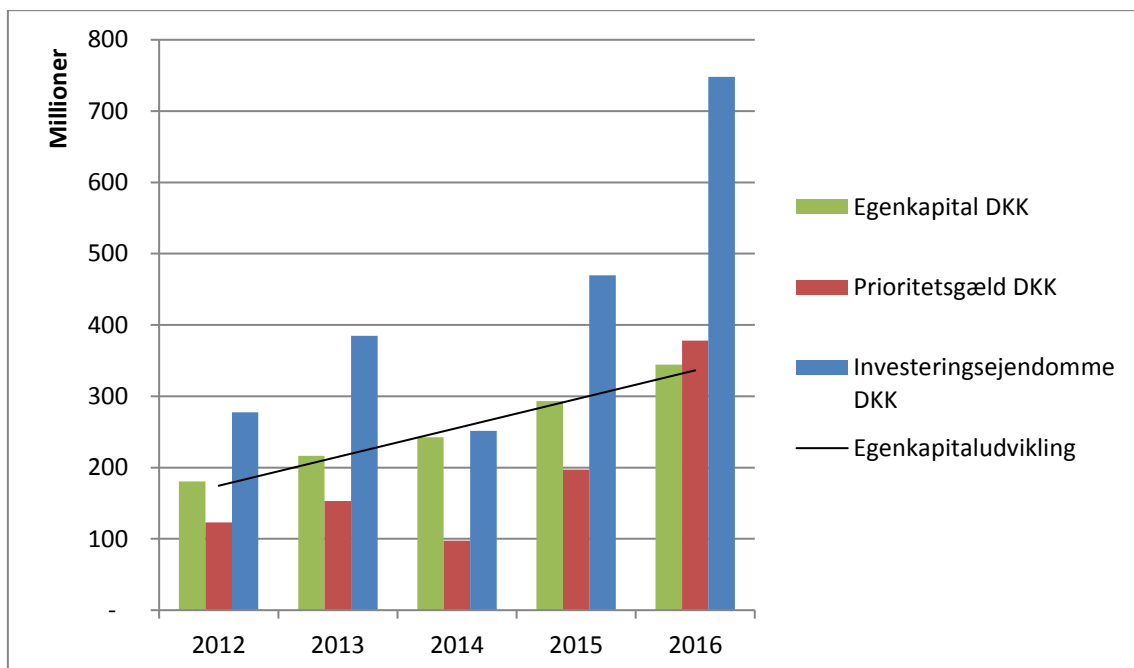
Investeringsejendomme	2016	2015	2014	2013	2012
Køb af ejendomme (tkr.)	253.345	207.479	0	60.635	0
Renovering / modernisering (tkr.)	19.308	1.853	613	148	1.232
Investeringsejendomme	264.246	261.902	238.719	250.797	149.738
Ejerlejligheder, boliger (tkr.)					
Investeringsejendomme	11.974	12.226	12.876	13.743	10.465
Erhverv (tkr.)					
Investeringsejendomme	471.632	195.414	0	0	0
Udlejningsejendomme (tkr.)					
Investeringsejendomme i	0	0	0	120.111	117.202
Berlin, Tyskland (tkr.)					

Investeringsjendomme	2016	2015	2014	2013	2012
Antal købte m ²	10.831	11.502	0	9.749	0
Antal købte lejemål/lejligheder	102	130	0	125	0
Antal solgte m ²	1.449	1.411	1.866	1.400	1.180
Antal solgte lejligheder	21	20	26	21	19
Gennemsnitlig salgspris pr. m ²	30.818	24.811	20.076	23.018	20.461

Nøgletal	2016	2015	2014	2013	2012
Overskudsgrad – udlejning	46,4%	54,4%	46,4%	42,8%	49,7%
Forrentning af egenkapital	15,9%	14,7%	10,4%	9,8%	1,9%
Egenkapitalandel	41,5%	45,3%	59,5%	49,5%	53,1%
Rentedækning	2,6	1,5	-	-	-
Bruttoresultat / nettoomsætning	62,2%	71,5%	-	-	-
Indre værdi	13,97	12,10	10,26	9,26	8,42

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme



Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

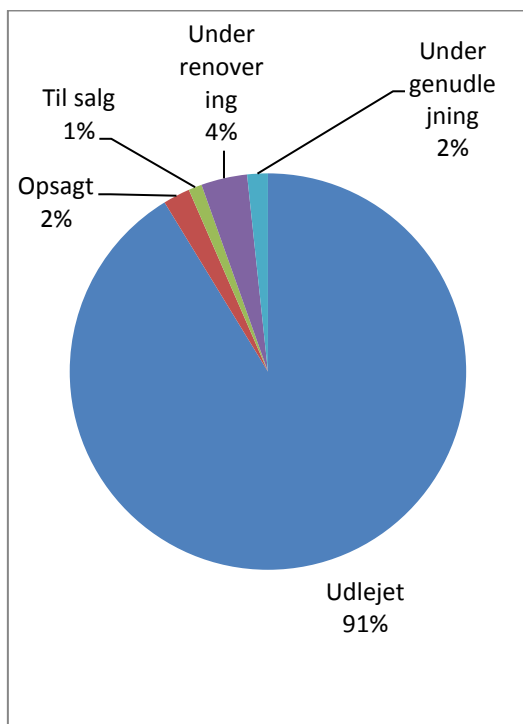
Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 16,1 mio. for 2016 mod kr. 9,3 mio. i 2015. Stigningen skyldes de i 2015 og 2016 erhvervede ejendomme.

Resultat af udlejningsaktiviteten for 2016 er desuden i mindre omfang påvirket positivt af, at antallet af tomme lejemål (hvor tomgang skyldtes, at lejemålet skal renoveres) er faldet med 38%, idet renovering er afsluttet i 2016.

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

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



Administrationsaktivitet

Administrationsaktiviteterne i Dansk Financia A/S blev pr. 1. juli 2016 solgt til DATEA A/S,

og honorarindtægter kr. 8,8 mio. hidrører derfor fra 1. halvår 2016, idet den koncerneksterne omsætning for 2. halvår 2016 er uvæsentlig.

Honorarindtægter omfatter ordinære honorarer vedr. administration af ejendomme og boligforeninger i henhold til administrationsaftaler, samt andre honorarer for anden assistance, gebyrer m.v.

Den regnskabsmæssige avance ved salg af administrationsaktiviteter i Dansk Financia A/S andrager kr. 18.2 mio. Beløbet fremkommer som salgspris med fradrag af de i forbindelse med salget direkte forbundne omkostninger.

Indirekte omkostninger ved salget eller omkostninger, der ikke er en direkte følge af salget er indregnet i administrationsomkostningerne.

Salgsaktivitet

Der er i 2016 i alt solgt 21 ejerlejligheder til beboelse (1.449 m²) og 1 garage mod 19 (1.244 m²) ejerlejligheder til beboelse, 1 erhvervslejemål (71 m²) og 7 stk. garager.

Solgte m² i 2016 udgør 7,9% af primo beholdningen mod 7,4% i 2015. Se i øvrigt side 26.

Avance ved salg af lejligheder andrager kr. 21.304.098 i 2016 mod kr. 11.922.126 i 2015. Stigningen skyldes både generelt højere og stigende priser på ejerlejligheder og en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen er faldet fra kr. 24.219.823 i 2015 til kr. 16.448.062 i 2016.

Faldet skyldes bl.a. at der i 2015 afholdtes engangsomkostninger til afnotering og tvangsindløsning af minoritetsinteresser i Jensen & Møller Invest A/S, samt at administrationsomkostningerne i Dansk Financia A/S i væsentligt omfang er reduceret som følge af, at administra-

tionsaktiviteter og medarbejdere er overdraget pr. 1. juli 2016.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Den samlede værdiregulering af investerings-ejendomme andrager kr. 26.372.713 for 2016 mod kr. 30.869.262 for 2015.

Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i året opskrevet med netto t.kr. 19.949 (før skat) mod en opskrivning på t.kr. 30.869 (før skat) i 2015. 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 nedskrevet med t.kr. 247 i 2016 mod en opskrivning i 2015 på t.kr. 33.

Udlejningsejendomme erhvervet i 2015 er i 2016 opskrevet med t.kr. 6.504. Der er ikke foretaget værdiregulering af de i 2016 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 2016, hvilket har medført en indtægt på kr. 3.489.887.

Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 10.926.191 mod kr. 6.804.527 i 2015. Den primære årsag hertil er stigning i den rentebærende gæld som følge af køb af ejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 13.124.283 for 2016 mod en udgift i 2015 på kr. 9.203.386.

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

Resultat

Årets resultat udgør samlet et overskud på kr. 51.097.251 mod et overskud på kr. 40.585.564 i 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Da der ikke tidligere er aflagt koncernregnskab for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond er der ikke tidligere offentliggjort forventninger til koncernens samlede resultat for 2016.

Årets resultat overstiger det i årsrapporten for 2015 for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S forventede resultat før skat og excl. værdireguleringer. Dette skyldes primært positiv værdiregulering af koncernens portefølje af ejerlejligheder og at koncernregnskabet tillige indeholder Dansk Financia A/S, herunder avance ved salg af administrationsaktiviteter.



Balance

Investeringsejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2016 følgende ejendomme:

Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 206 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 16.454 m² fordelt på 29 rest-ejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager t.kr. 264.246, svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 16.059 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 5 lejligheder frigjort for lejekontrakt, som er solgt i 2017.

Beholdningen af ejerlejligheder til beboelse er netto steget med t.kr. 2.344, hvilket kan henføres til dels modernisering og renovering (t.kr. 3.080), dels værdiregulering af ejerlejligheder til beboelse (i alt t.kr. 19.949) modsvaret af solgte lejligheders andel af bogført værdi (t.kr. 20.685).

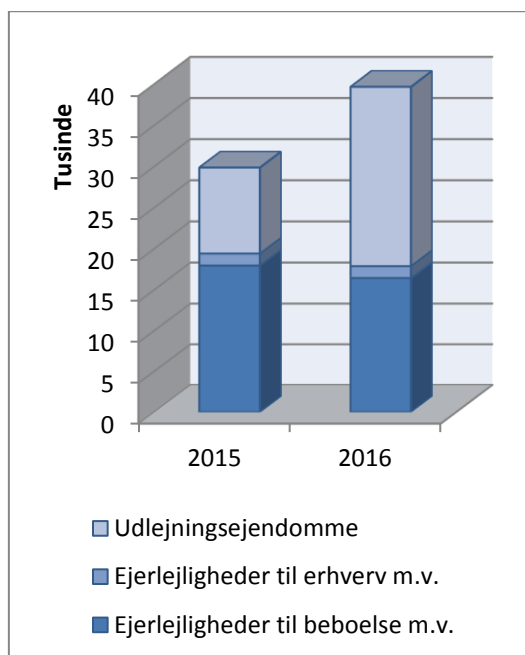
Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

Koncernen ejer 19 erhvervsejerlejligheder på i alt 1.455 m², samt et parkeringsanlæg med i alt 62 carporte og garager. Erhvervsejerlejlighederne samt garager og carporte er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2016 t.kr. 11.974.

Udlejningsejendomme

Koncernens ejer 11 udlejningsejendomme med i alt 184 boliglejemål og 48 erhvervslejemål på i alt 21.781 m², der er værdiansat til t.kr. 471.632, svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 21.653 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 primært 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. Den del af købesummen, som pr. 31. december 2016 ikke er indbetalt, er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

Unoterede værdipapirer omfatter tillige 1 kapitalandel á kr. 25.000 i Unik Bolig Salg A/S (CVR nr. 25 24 46 62), som uændret i forhold til 2015 er værdiansat til forventet kursværdi. Kapitalandelen er erhvervet af Dansk Financia A/S som led i selskabets samarbejde med Unik Bolig Salg A/S om salg af andelsboliger. Som følge af salget af administrationsaktiviteterne i Dansk Financia A/S forventes denne kapitalandel solgt i 2017.

Tilgodehavender

Koncernens tilgodehavender hidrører i al væsentlighed fra salg af ejerlejligheder, og da de fleste salg er gennemført i 4. kvartal 2016 til overtagelse i 2017 er den fulde salgssum ikke frigivet på balancedagen.

Egenkapital

Den samlede egenkapital er i året forøget med t.kr. 50.133 fra t.kr. 298.528 til t.kr. 348.661, hvilket i al væsentlighed kan henføres til årets resultat på t.kr. 51.097.

Egenkapital svarer til 41,5% af balancesummen (2015: 45,3 %).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2016 kr. 377.840.978 mod kr. 196.991.197 sidste år. Stigningen skyldes optagelse af prioritetsgæld i forbindelse med køb af ejendomme.

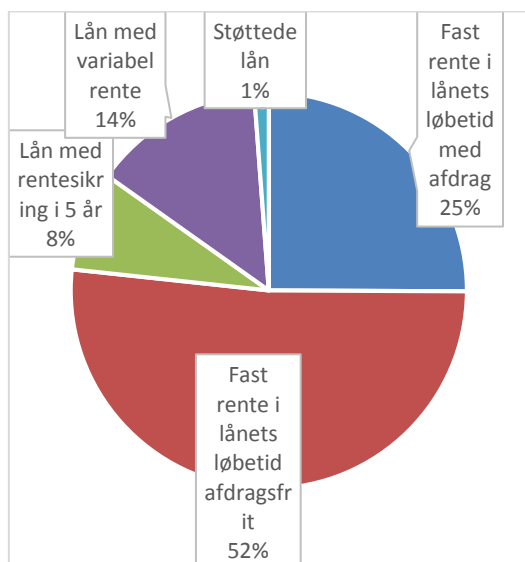
Herudover er der i koncernens ejendom Åboulevard 80 / Brohusgade 20 tinglyst prioritetsgæld med en samlet restgæld på kr. 14,3 mio.

Denne prioritetsgæld hidrører fra byfornyelse af ejendommen og er 100% støttet, hvorfor denne restgæld ikke er indregnet som gældsforpligtelse.

Af den samlede restgæld er 52% afdragsfrit til 2025.

Den variabelt forrentede prioritetsgæld andrager kr. 55,2 mio. heraf kr. 32,4 mio. vedr. ejendommen St. Kongensgade 22-24, der er afhændet i 2017.

Prioritetsgældens sammensætning pr. 31. december 2016 kan i øvrigt illustreres.



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 2016 kr. 2,7 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. 41.426.098 pr. 31. december 2016 mod kr. 38.759.467 sidste år. Stigningen kan primært henføres til den positive værdiregulering af investeringsejendomme.

Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 49.770.906 mod kr. 20.569.453 sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten, herunder salg af administrationsaktiviteter i Dansk Financia.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -161.561.397 mod kr. -182.938.920 sidste år, hvilket skyldes, at der i begge år er investeret betydelige beløb i investeringsejendomme.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager kr. 181.947.179, hvilket kan forklares med optagelse af lån i de købte investeringsejendomme.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2016 kr. 70.156.688 mod kr. -190.943.979 sidste år. Koncernens likvide beholdninger andrager netto kr. 16.933.883 pr. 31. december 2016, heraf indestående i pengeinstitutter kr. 22.815.977 og kortfristet gæld til pengeinstitutter kr. 5.882.094.

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 Laggade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS havde på tidspunktet for indtræden i sambeskatningen pr. 1. april 2015 fremførte skattemæssige underskud, der ikke i fuldt omfang blev anerkendt af skattemyndighederne.

Størrelsen af de fremførte skattemæssige underskud er efterfølgende afklaret. Skatteværdien heraf udgør i alt kr. 8,5 mio. der ikke er indregnet i koncernregnskabet.

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

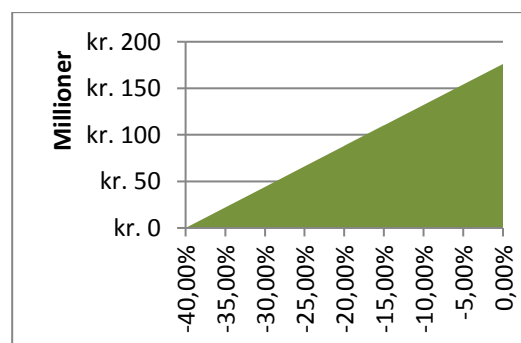
Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i renteniveauet og på ejendomsmarkedet, herunder i særdeleshed de heraf afledte afkastforventninger til den type udlejningsejendomme, som koncernen ejer, og prisudviklingen på ejerboligmarkedet i de områder, hvor 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. 4,4 mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 3,4 mio.

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



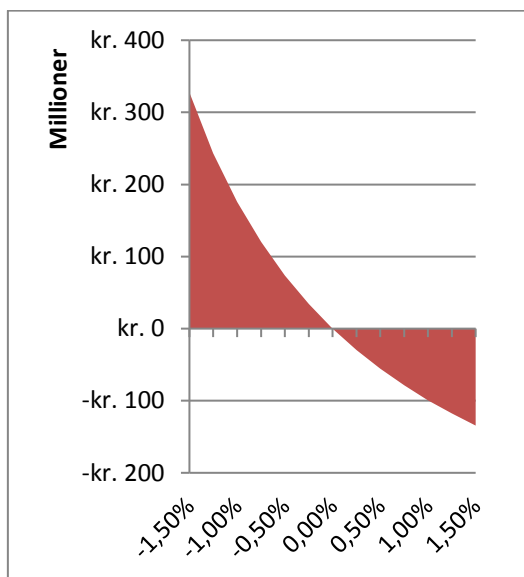
Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til erhverv, garager m.v. og udlejningsejendomme påvirkes af flere faktorer, hvoraf de væsentligste er driftsresultatet og afkastkravet for den enkelte ejendom.

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 2016 er anvendt afkastkrav mellem 3,0% og 4,5%.

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).



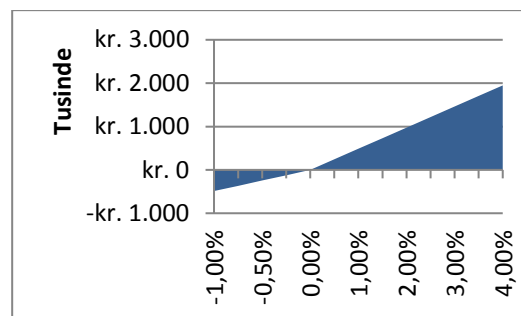
Såfremt der på koncernens portefølje som helhed anvendes et afkastkrav, der eksempelvis er 1% point højere end de anvendte afkastkrav, vil det medføre en reduktion i den bogførte værdi af porteføljen som helhed på ca. kr. 100 mio.

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 2016 andrager kr. 55,2 mio. samt koncernens bankgæld kr. 6,1 mio. og eventuelle anden kortfristede rentebærende gæld.

Nedenstående illustration viser konsekvens (stigning i årlige finansielle omkostninger, når rentesikringsaftale udløber om 5 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 ca. kr. 0,5 mio.

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 trækingsmuligheder på driftskredit.

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, herunder 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 1,5%.



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, faldende 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.



Ejendommen Frederiksborggade 40

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 2016 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	35%
Krogerupgade / Sandbjerggade	2200	2		114,8	24%
Vanløse Allé 7-11	2720	2	3 kældre	211,4	25%
Ved Volden 1-13	1425	14		1.301,0	35%
Blidahpark	2900	27	4 butikker	3.454,0	28%
Ordrup Jagtvej / Ny Ordrup Side- allé	2920	4	2 garager	426,5	23%
Ordrup Jagtvej 42	2920	1	1 butik	169,4	0%
Nattergalevej 34	2450	1	1 butik	233,5	0%
Nattergalevej 36-90	2450	7		403,5	35%
Østerbrogade 200-220	2100	12		1.183,5	35%
Ane Katrines Vej 4-30	2000	7	1 butik	492,4	27%
Frankrigshusene 1-22	2300	8		481,9	19%
Ordrupvej 75 og Ordrupvej 83	2920	6		369,0	16%
Ordrupvej 76 A	2920	1		61,8	0%
Gentoftegade 33	2820	2		125,0	0%
Kastrupvej 98	2300	7		409,0	0%
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	8	2 garager	574,0	0%
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	6	1 butik	458,0	21%
Nordre Frihavsgade 15	2100	1		88,8	0%
Askevænget 25-47	2830	25	62 p- pladser	2.538,0	0%
Dronningensgade 42	1420	2		126,0	0%
Oldmarken / Møllemarken	2880	3		210,0	0%
Ordrupvej 78	2920	4	1 klinik	541,0	0%
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	5		295,0	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		206	81	17.909	

Antallet af lejemejl ændres løbende i takt med individuelle frasalg



Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)	Belå- ningsgrad i %
Valby Langgade 36	2500	10	3	1.516,0	62%
Sølvgade 12-14	1307	8	2	1.100,0	67%
Griffenfeldsgade 6	2200	10	3	1.567,0	74%
Frederiksborggade 40	1360	5	2	1.074,0	79%
St. Kongensgade 22-24 (solgt i 2017)	1264	5	7	1.686,0	66%
Vesterbrogade 51	1620	10	3 + 7 garager	1.570,0	67%
Heimdalsgade 8-10	2200	19	1	1.337,0	75%
Åboulevard 80 / Brohusgade 20	2200	16	1	1.534,0	78%
Sankt Jørgens Allé 2-4	1615	20	4	2.073,0	79%
Sdr. Fasanvej 95-99 / Valby Langgade 38	2500	39	6	4.232,5	66%
Mølle Allé 21-25 / Toftegårds Allé 16-18	2500	42	9	4.091,8	64%
I ALT		184	48	21.781	

Antallet af lejemål kan ændres i forbindelse med sammenlægning og opdeling af lejemål, etablering af tagboliger m.v.

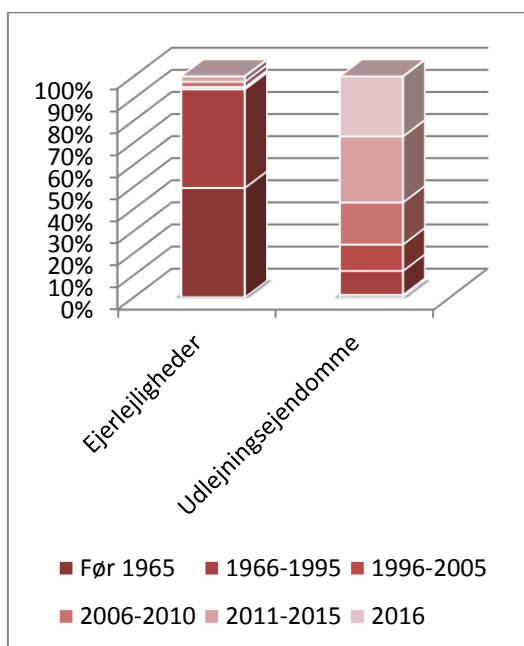
	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
I ALT	390	129	39.690

Lejemålenes alder

Idet koncernen gennem en længere årrække ikke har genudlejet ledige ejerlejligheder, består en væsentlig del af ejerlejlighedsporteføljen af lejemål, hvor lejeren har boet i lejligheden i mange år. I 94% af koncernens ejerlejligheder er lejekontrakten mere end 20 år gammel. I halvdelen af lejlighederne er lejekontrakten indgået for mere end 50 år siden.

I koncernens udlejningsejendomme, hvor der løbende sker genudlejning af ledige lejemål, er lejernes indflytningsdato fordelt over en længere periode.

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

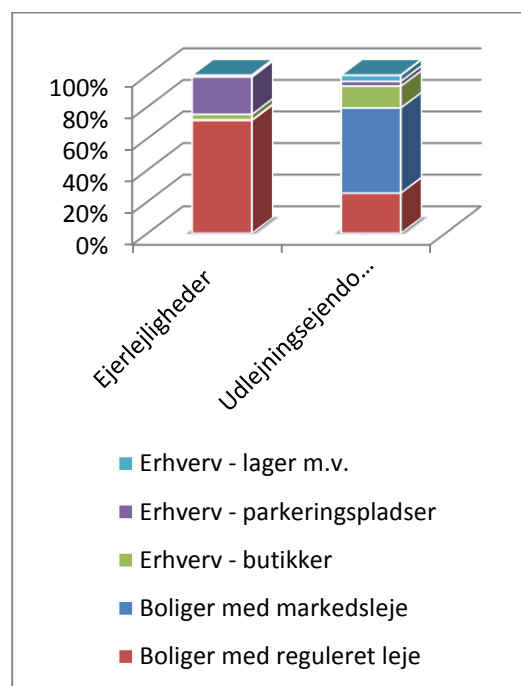


Lejemålstyper

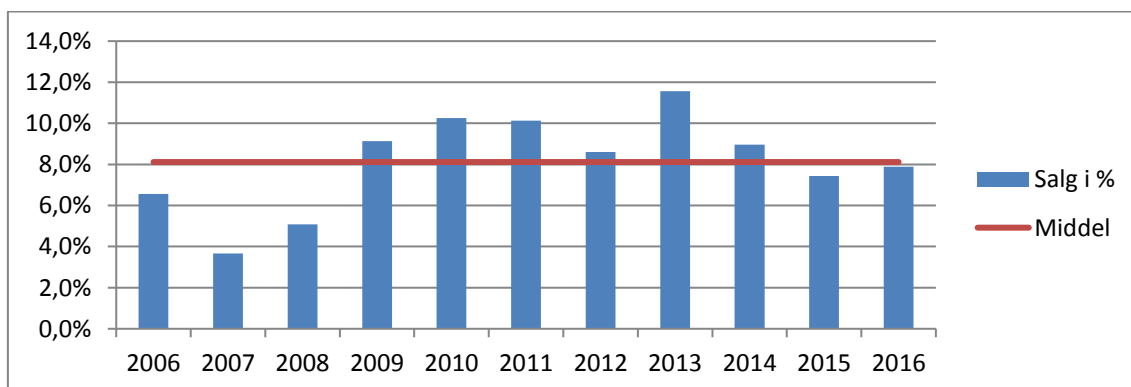
Som nævnt i regnskabsberetningen udgør lejeindtægter fra ejerlejlighedsporteføljen kun en mindre del af de samlede lejeindtægter. Dette skyldes, at et flertal af lejemålene i denne portefølje er omfattet af Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje, der medfører væsentlig begrænsning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



I de seneste 10 år er gennemsnitligt 8% af restporteføljen af ejerlejligheder blevet frigjort og solgt:



Fremtiden



Begivenheder efter balancedagen

Køb

Koncernen har til overtagelse pr. 1. juni 2017 købt en mindre ejendomsportefølje beliggende i København. Den samlede købspris excl. købsomkostninger andrager kr. 73 mio. Porteføljen omfatter 5 ejendomme med i alt 41 boliger og 4 erhvervslejemål, i alt 3.277 m², heraf er to ejendomme omfattet af tilbudspligt over for lejerne.

Købet af denne portefølje finansieres med realkreditlån og kontant investering.

I to af ejendommene i porteføljen planlægges etableret nye tagboliger i forbindelse med, at ejendommens facader renoveres og der etableres fælles gårdanlæg med kommunalt byfornyelsestilskud.

Salg

Koncernen har i 2017 endvidere solgt ejendommen St. Kongensgade 22-24. Salget har ikke væsentlig indflydelse på selskabets resultat for 2017.

Ledelsen forventer, at dattervirksomheden Helios Berlin Köpenick, der i 2014 solgte sine investeringsejendomme i Tyskland, senest i 2018 træder i solvent likvidation.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2016 indtruffet forhold og begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

Forventninger til 2017

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommenes nuværende drift og en forventning om salg af 20 ejerlejligheder i 2017, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 25 mio. for 2017.

Koncernen har i den forløbende del af 2017 solgt 5 lejligheder og yderligere 10 lejligheder er – eller vil blive – udbudt til salg.

Der forventes et positivt resultat for 2017 i niveauet kr. 10 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 2017 fortsætter den omfattende og nødvendige 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.

Fonden har som følge af utilfredsstillende drift i dattervirksomheden Dansk Financia A/S ikke foretaget uddelinger i 2014 og 2015.

I 2016 har fonden støttet CBS Academic Housing (Boligfonden for udenlandske studerende og gæsteforskere ved Handelshøjskolen i København) med kr. 0,5 mio.

Fondens donation er ydet som støtte til opførelse af et nyt kollegium for udenlandske studerende. Kollegiet, der er planlagt til at rumme 145 kollegieværelser på hver 15 m² og fællesfaciliteter som opholdsstue, køkkener, festsal, vaskeri m.v., er under opførelse i Nimbus Parken på Frederiksberg (foto).

Formålet med det nye kollegium er at sikre flere udenlandske studerende til Copenhagen Busi-

ness School (CBS) og dermed udvekslingspladser for danske studerende på udenlandske universiteter og handelshøjskoler, som har udvekslingsaftale med CBS.

Det er den overordnede målsætning, at de nye kollegieboliger for udenlandske studerende i København skal accelerere udvekslingen af studerende mellem CBS og dets partneruniversiteter for derigennem at tilføre danske virksomheder højt kvalificerede udenlandske medarbejdere og flere internationalt funderede danske kandidater.

Det er bestyrelsens hensigt at opretholde en årlig uddeling inden for en ramme på op til gennemsnitlig kr. 0,5 mio. årligt. Uddeling 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.

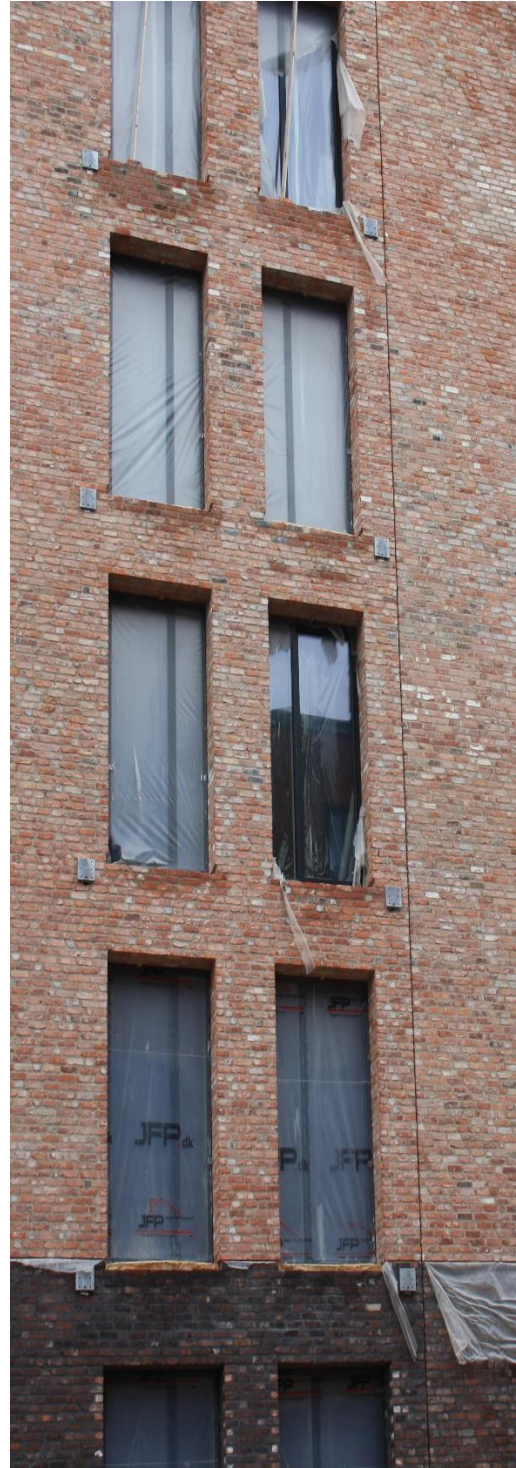
samt at virke til gavn for almennyttige og velgørende formål i øvrigt efter bestyrelsens frie skøn.

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.



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 udpegningen af bestyrelsens medlemmer 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 medlemskab 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 re-sultater efter forud fastsatte klare kriterier.	<i>Fonden følger anbefalingen. 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. 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. 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 2016 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 2016 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2016.

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

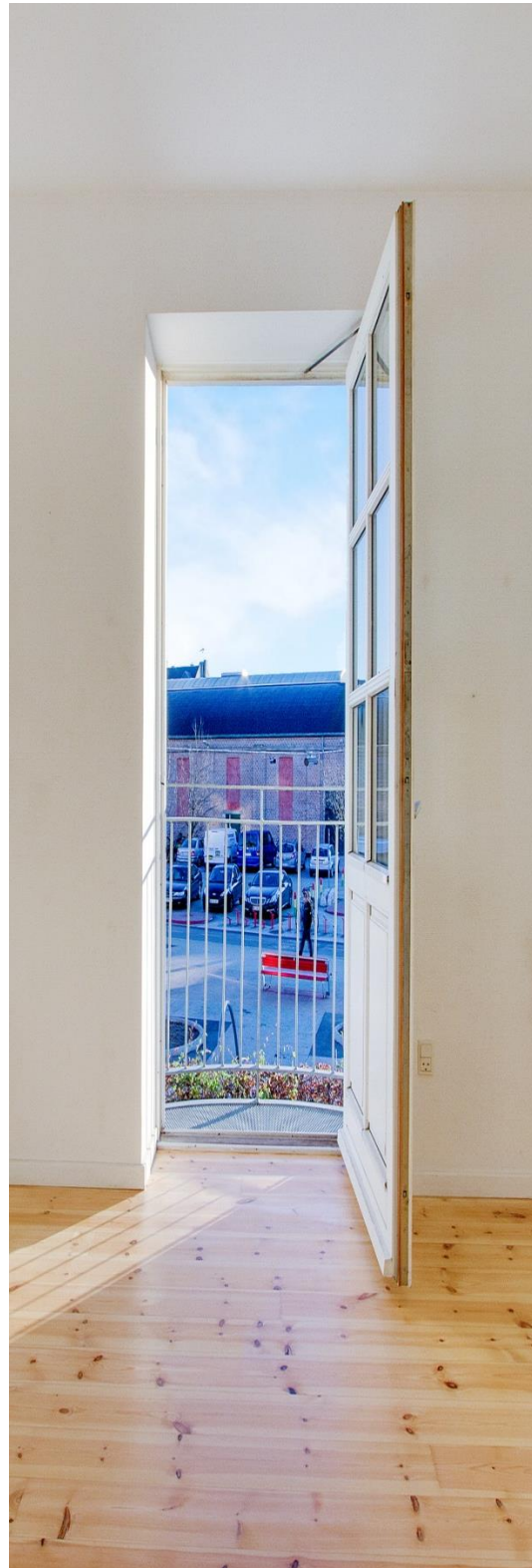
Kgs. Lyngby, den 31. maj 2017.

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 2016 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabsskemaerne er tilpasset fondens og 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 koncernen er ændret på to områder i forhold til tidligere år:

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes fremadrettet til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Ændringen har ingen væsentlig påvirkning på resultat og egenkapital.

Forpligtelser i h.t. Boligreguleringsloven

Forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b er ikke længere indregnet som langfristet gældsforpligtelse og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 er ikke medregnet under hensatte forpligtelser. Sammenligningstal for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvilket har en indvirkning på kr. 5.123.473, som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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, ned-

skrivninger 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 2015 og 2016 og selskabets indvirkning på koncernens årsrapport for 2016 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. Regule-

ringerne 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 salgskomkostninger omfatter solgte lejligheders bogførte værdi samt diverse salgskomkostninger 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 revisi-onshonorar, 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 erhvervelsestidspunktet. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede 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 8-10% for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme er indregnet til markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en enkel afkastbaseret model. Der er på grundlag af et normaliseret driftsbudget for ejendommen og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). 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 fastsættes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligehol-

holdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2016 er anvendt et afkastkrav mellem 3,0% og 4,5%.

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.

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

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse 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 rentekomkostning over låneperioden.

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 contoskatter 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 Langgade 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 reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af anlægsaktiver m.v. reguleret for ændringer i tilgodehavender og gældsforpligtelser, der vedrører disse investeringer.

Pengestrømme til finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse af og afdrag på langfristede lån samt betaling af udbytte til selskabsdeltagerne.

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	2016	2015
Lejeindtægter m.v.....	32.100.411	17.138.248
Honorarindtægter.....	8.854.883	16.116.989
Driftsomkostninger.....	<u>-15.938.482</u>	<u>-7.815.830</u>
Resultat af udlejning og administration.....	<u>25.016.812</u>	<u>25.439.407</u>
Salgsindtægter.....	44.656.001	35.109.000
Bogført værdi og salgsomkostninger.....	<u>-23.351.903</u>	<u>-23.186.874</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	<u>21.304.098</u>	<u>11.922.126</u>
Bruttoresultat	<u>46.320.910</u>	<u>37.361.533</u>
1 Administrationsomkostninger.....	-16.448.062	-24.219.853
2 Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-1.084.587</u>	<u>-1.084.587</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....	28.788.261	12.057.093
Avance ved salg af administrationsaktivitet.....	18.184.555	0
3 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>26.372.713</u>	<u>45.497.611</u>
Resultat før finansielle poster.....	<u>73.345.529</u>	<u>57.554.704</u>
4 Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	<u>3.489.887</u>	<u>0</u>
Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	<u>3.489.887</u>	<u>0</u>
5 Finansielle indtægter.....	344.043	1.482.638
5 Finansielle omkostninger.....	<u>-11.270.234</u>	<u>-8.287.165</u>
Finansielle poster, netto.....	<u>-10.926.191</u>	<u>-6.804.527</u>
Resultat før skat.....	65.909.225	50.750.177
6 Skat af årets resultat.....	<u>-13.124.283</u>	<u>-9.203.386</u>
Resultat før minoritetsinteresser.....	52.784.942	41.546.791
7 Minoritetsaktionærers andel af årets resultat.....	<u>-1.687.691</u>	<u>-961.227</u>
ÅRETS RESULTAT.....	<u>51.097.251</u>	<u>40.585.564</u>
der disponeres således:		
Hensat til fondens uddelingsramme.....	1.500.000	
Anvendt af uddelingsramme til uddeling i 2016.....	-500.000	
Overført til overført resultat.....	<u>50.097.251</u>	
	<u>51.097.251</u>	

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2016	2015
	Aktiver		
	<i>Immaterielle anlægsaktiver:</i>		
2	Goodwill.....	1.220.160	3.294.747
		<u>1.220.160</u>	<u>3.294.747</u>
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
8	Indretning af lejede lokaler.....	0	498.606
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	21.351	102.366
9	Investeringsejendomme.....	747.852.533	469.542.075
		<u>747.873.884</u>	<u>470.143.047</u>
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
4	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	28.589.512	25.099.625
	Deponering vedr. køb af ejendomsportefølje.....	0	112.590.905
	Huslejedepositum.....	387.307	384.984
10	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, BRL § 18b.....	4.540.073	4.862.319
		<u>33.516.892</u>	<u>142.937.833</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>782.610.936</u>	<u>616.375.627</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Salg og udlejning.....	21.008.024	11.037.968
6	Selskabsskat.....	0	634.719
	Andre tilgodehavender.....	6.989.996	4.069.303
	Periodeafgrænsningsposter.....	104.638	806.551
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kreditinstitutter.....	22.815.977	25.193.163
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>50.918.635</u>	<u>41.741.704</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u>833.529.571</u>	<u>658.117.331</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2016	2015
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Overført resultat.....	323.017.233	273.884.525
	Uddelingsramme.....	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
11	Egenkapital.....	<u>348.660.983</u>	<u>298.528.275</u>
7	Minoritetsinteresser.....	<u>11.492.221</u>	<u>10.849.610</u>
	<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
6	Udskudt skat.....	<u>41.426.098</u>	<u>38.759.467</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>41.426.098</u>	<u>38.759.467</u>
	<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
12	Prioritetsgæld.....	372.533.258	193.093.626
	Rentesikringsaftale.....	443.472	0
	Andel i bankgæld i ejerforeninger.....	2.693.074	0
	Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	<u>11.032.302</u>	<u>5.219.505</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>386.702.106</u>	<u>198.313.131</u>
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
12	Afdrag på prioritetsgæld i det kommende år.....	5.307.720	3.897.571
6	Selskabsskat.....	6.445.631	0
	Kreditinstitutter.....	5.882.094	78.415.968
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.492.240	6.938.801
	Anden gæld.....	19.954.173	22.137.910
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>166.305</u>	<u>276.598</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>45.248.163</u>	<u>111.666.848</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>431.950.269</u>	<u>309.979.979</u>
	PASSIVER I ALT.....	<u>833.529.571</u>	<u>658.117.331</u>
1	Medarbejderforhold		
13	Note uden henvisning		

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	2016	2015
Resultat af udlejning m.v.....	25.016.812	25.459.407
Avance ved salg af administrationsaktiviteter.....	18.184.555	0
Avance ved salg af lejligheder.....	21.304.098	11.922.126
Tilbageført bogført værdi af solgte lejligheder.....	20.715.024	22.254.508
Salgsaktivitet.....	60.203.677	34.176.634
Administrationsomkostninger.....	-16.448.062	-24.239.853
Tilbageførte afskrivninger.....	1.569.621	351.374
Administrationsomkostninger.....	-14.878.441	-23.888.479
Finansielle poster - netto.....	-10.926.191	-6.804.527
Kursreguleringer m.v.	-222.967	442.695
	-11.149.158	-6.361.832
Ændring af driftskapital.....	-5.706.590	-7.669.264
Betalte selskabsskatter, netto.....	-3.715.394	-1.147.013
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	49.770.906	20.569.453
Køb af investeringsejendomme.....	-253.250.710	-57.963.031
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-19.402.057	-1.853.884
Deponering vedr. køb af investeringsejendomme.....	112.590.905	-112.590.905
Kontant regulering vedr. salg af ejendomsportefølje i Tyskland.....	0	134.697
Omkostninger vedr. køb af dattervirksomheder.....	0	-3.124.938
Køb af unoterede værdipapirer.....	-2.500.000	-13.074.625
Salg af værdipapirer m.v.....	1.000.465	13.424.166
Køb af aktier ved tvangsindfrielse.....	0	-7.890.400
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	-161.561.397	-182.938.920
<i>Fremmedfinansiering:</i>		
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-5.109.145	-170.639.289
Optagelse af lån i ejendomme.....	188.652.000	142.064.777
<i>Minoritetsinteresser og fondsuddeling</i>		
Kapitalindskud fra minoritetsinteresser.....	308.506	0
Udbytte til minoritetsinteresser, foregående år.....	-1.404.182	0
Uddeling fra fonden.....	-500.000	0
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	181.947.179	-28.574.512
Årets pengestrømme.....	70.156.688	-190.943.979
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	-53.222.805	137.360.812
Likvide beholdninger i tilkøbt tilknyttet virksomhed.....	0	360.362
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	16.933.883	-53.222.805
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	22.815.977	25.193.163
Gæld til kreditinstitutter.....	-5.882.094	-78.415.968
	16.933.883	-53.222.805

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2016 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 19,7 fuldtidsansatte.

Som nævnt i ledelsesberetningen er alle administrationsaktiviteter og medarbejdere pr. 1. juli 2016 overdraget til DATEA A/S. For 1. halvår 2016 har selskabet gennemsnitlig beskæftiget 32,6 fuldtidsansatte og for 2. halvår 2016 2 fuldtidsansatte inkl. direktionen.

Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:

	2016
Bestyrelseshonorar i alt.....	640.000
Direktion (gager, bonus, pension m.v.) i alt.....	4.091.921

Note 2 - Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Anskaffelsespris 1/1.....	15.422.935
Afgang i året.....	<u>-10.000.000</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>5.422.935</u>
Afskrivninger 1/1.....	12.128.188
Afgang i året	-9.010.000
Afskrivninger i året.....	<u>1.084.587</u>
	<u>4.202.775</u>
Immaterielle anlægsaktiver, i alt.....	<u><u>1.220.160</u></u>

Note 3 - Værdiregulering til dagsværdi

2016

2015

Værdiregulering investeringsejendomme.....	26.372.713	30.869.262
Værdiregulering prioritetsgæld.....	<u>0</u>	<u>14.628.349</u>
Værdiregulering i alt.....	<u><u>26.372.713</u></u>	<u><u>45.497.611</u></u>

Note 4 - Finansielle anlægsaktiver - Andre værdipapirer og kapitalandele

Anskaffelsespris 1/1.....	25.149.625	75.404
Tilgang i året.....	0	25.074.625
Afgang i året.....	<u>0</u>	<u>-404</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>25.149.625</u>	<u>25.149.625</u>
Opskrivninger 1/1.....	-50.000	-50.000
Afgang i året.....	0	0
Værdiregulering i året.....	<u>3.489.887</u>	<u>0</u>
	<u>3.439.887</u>	<u>-50.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u><u>28.589.512</u></u>	<u><u>25.099.625</u></u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 5 - Finansielle poster	2016	2015
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Anlægsaktiver:</i>		
Andre finansielle indtægter.....	0	747.566
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Renter af bankindestående.....	0	128.107
Andre renter.....	5.746	19.773
Tilskud privat byfornyelse.....	60.130	0
Renter af værdipapirer.....	29.340	108.437
Kursregulering af værdipapirer.....	0	-78.828
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed €/DKK.....	248.827	0
	<u>344.043</u>	<u>177.489</u>
<i>Langfristet gæld:</i>		
Realiserede kursgevinster ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.....	0	557.583
Finansielle indtægter i alt.....	<u>344.043</u>	<u>1.482.638</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Aktiver:</i>		
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed €/DKK.....	0	363.867
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Realiseret kurstab på værdipapirer ved salg og udtræk.....	34.975	91.637
<i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	10.454.974	5.286.994
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	41.162	2.434.730
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	529.349	0
	<u>11.025.485</u>	<u>7.721.724</u>
<i>Kortfristet gæld:</i>		
Andre renter.....	209.774	109.937
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>11.270.234</u>	<u>8.287.165</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

	Resultat- opgørelse	Balance
Note 6 - Skat af årets resultat og udskudt skat		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2016.....		-634.719
Kursregulering af primo gæld (udenlandsk skat).....		4.684
Betalt i 2016 vedr. 2016 (aconto skat).....		-2.034.000
Betalt i 2016 vedr. tidligere år		-1.347.986
Skat af årets resultat.....	10.457.652	<u>10.457.652</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2016.....		<u>6.445.631</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2016.....		38.759.467
Årets regulering vedr. ejendomme m.v.....	2.666.631	<u>2.666.631</u>
Udskudt skat 31/12 2016.....		<u>41.426.098</u>
Skat i alt.....	<u>13.124.283</u>	
Note 7 - Minoritetsinteresser		
	2016	2015
Minoritetsinteresser 1/1.....	10.849.610	0
Stiftelse ved fusion med Jensen & Møller Invest A/S.....	0	9.888.383
Kapitalforhøjelse.....	308.506	0
Udbytte og reguleringer på egenkapital.....	-1.353.586	0
Andel af årets resultat.....	<u>1.687.691</u>	<u>961.227</u>
Minoritetsinteresser 31/12.....	<u>11.492.221</u>	<u>10.849.610</u>
Note 8 - Materielle anlægsaktiver		
	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsespris 1/1.....	831.014	1.440.756
Tilgang i året.....	0	24.020
Afgang i året.....	<u>-831.014</u>	<u>-1.440.756</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>0</u>	<u>24.020</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	332.408	1.338.390
Afgang i året.....	-332.408	-1.338.390
Afskrivninger i året.....	<u>0</u>	<u>2.669</u>
	<u>0</u>	<u>2.669</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	<u>0</u>	<u>21.351</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 9 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme	2016	2015
Anskaffelsespris 1/1.....	313.986.506	113.846.771
Tilgang i året.....	272.652.768	209.332.790
Afgang i året.....	-7.631.368	-9.193.055
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>579.007.906</u>	<u>313.986.506</u>
Opskrivninger 1/1.....	155.555.569	137.747.760
Tilbageførte opskrivninger på solgte ejendomme.....	-13.083.655	-13.061.453
Værdiregulering i året.....	26.372.713	30.869.262
	<u>168.844.627</u>	<u>155.555.569</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>747.852.533</u>	<u>469.542.075</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med i alt kr.	<u>377.840.978</u>	<u>196.991.197</u>

Note 10 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående 1/1.....	4.862.319	4.244.641
Indbetalinger i året.....	0	617.678
Udbetalinger i året.....	-322.246	0
Indestående i Grundejernes Investeringsfond BRL §18b, i alt.....	<u>4.540.073</u>	<u>4.862.319</u>

Note 11 - Egenkapital	Grundkapital	Overført resultat	Uddelingsramme	I alt
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	268.761.052	0	293.404.802
Tilbageførte forpligtelser ved BRL §§ 18 og 18b....		5.123.473		5.123.473
Egenkapital 1/1 - korrigeret.....	24.643.750	273.884.525	0	298.528.275
Uddeling i 2016.....		-500.000		-500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi....		-443.472		-443.472
Andre egenkapitalbevægelser.....		243.684		243.684
Valutakursregulering på balancedagen.....		-264.755		-264.755
Overført fra resultatdisponering.....		50.097.251	1.000.000	51.097.251
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>323.017.233</u>	<u>1.000.000</u>	<u>348.660.983</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser

	Amortiseret kostpris	Restgæld
<i>Prioritetsgæld:</i>		
Realkreditlån.....	366.185.338	382.975.248
Grundejernes Investeringsfond.....	11.655.640	11.655.640
I alt.....	377.840.978	394.630.888
Ordinære afdrag i 2017.....	5.307.720	9.086.560
Prioritetsgæld, langfristet.....	372.533.258	353.111.187
Forfald mellem 2-5 år.....	20.967.847	21.899.584
Forfald efter 5 år.....	351.565.411	331.211.603
Prioritetsgæld, langfristet.....	372.533.258	353.111.187

Rentesikringsaftale:

Der er til sikring af variabelt forrentet prioritetsgæld med en samlet restgæld på kr. 25.916.688 indgået aftale om rentesikring, der pr. 31. december 2016 har en kursværdi på kr. -443.472. 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, i alt kr. 747.852.533, er tinglyst gæld pr. 31. december 2016 med i alt kr. 377.840.978.

I Investeringsejendomme med en bogført værdi på kr. 17.656.000 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. 97.506.860.

Der påhviler koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Pr. 31. december 2016 påhviler der koncernen ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens §22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 4.483.102.

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2016	2015
	Indtægter		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	51.467.729	41.055.986
	Finansielle poster.....	0	-632
		<u>51.467.729</u>	<u>41.055.354</u>
	Udgifter		
2	Administrationsomkostninger.....	-370.478	-469.790
	Resultat før skat.....	<u>51.097.251</u>	<u>40.585.564</u>
	Skat af årets resultat.....	0	0
	Årets resultat.....	<u><u>51.097.251</u></u>	<u><u>40.585.564</u></u>
	Resultatdisponering:		
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	51.467.729	
	Overført til fondens uddelingsramme.....	1.500.000	
	Anvendt af uddelingsramme til uddeling i 2016.....	-500.000	
	Anvendt af overført overskud.....	-1.370.478	
		<u>51.097.251</u>	

BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december

Note		2016	2015
	Aktiver		
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
1	Aktier i Dansk Financia A/S.....	22.023.331	9.968.084
1	Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	326.608.334	288.660.392
	Finansielle anlægsaktiver i alt	348.631.665	298.628.476
	<i>Omsætningsaktiver:</i>		
	Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	6.944	0
	Andre tilgodehavender.....	14.937	14.937
	Likvide beholdninger.....	300.200	302.667
	Omsætningsaktiver i alt.....	322.081	317.604
	Aktiver i alt.....	348.953.746	298.946.080
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	205.209.915	155.206.726
	Overført resultat.....	117.807.318	118.677.799
	Uddelingsramme.....	1.000.000	0
3	Egenkapital i alt.....	348.660.983	298.528.275
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
	Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	0	26.807
	Anden gæld.....	292.763	390.998
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	292.763	417.805
	Passiver i alt.....	348.953.746	298.946.080

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
Årets afgang.....		0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>31.328.000</u>	<u>112.093.750</u>	<u>143.421.750</u>
Opskrivninger 1/1 2016.....	-21.359.916	171.443.169	150.083.253
Tilbageførte hensættelser BRL §§ 18 og 18b.....		5.123.473	5.123.473
Andel i årets resultat efter skat.....	12.055.250	39.412.479	51.467.729
Andre egenkapitalbevægelser.....	-3	-464.537	-464.540
Udbetalt udbytte.....		-1.000.000	-1.000.000
Opskrivninger 31/12 2016.....	<u>-9.304.669</u>	<u>214.514.584</u>	<u>205.209.915</u>
Bogført værdi 31/12 2016.....	<u>22.023.331</u>	<u>326.608.334</u>	<u>348.631.665</u>

Tilknyttede virksomheder:	Andel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S		3.148.000	12.055.250	22.023.331
Kgs Lyngby, CVR 21327417	####	3.148.000	12.055.250	22.023.331
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S		10.500.000	39.412.479	326.608.334
Kgs. Lyngby, CVR 21263613	####	10.500.000	39.412.479	326.608.334
I ALT.....			<u>51.467.729</u>	<u>348.631.665</u>

Note 2 - Administrationsomkostninger og medarbejderforhold

Fonden har i 2016 ikke beskæftiget personale.

Bestyrelshonorar udgør kr. 255.000 for 2016 (2015: kr. 255.000)

Bestyrelshonorar indgår i posten "Administrationsomkostninger".

Vederlag til administrator har for 2016 udgjort kr. 22.511 (2015: kr. 37.032)

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 3 - Egenkapital

	Grundkapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Uddelings- ramme	I alt
Saldo 1/1 2016.....	24.643.750	150.583.253	118.177.799	0	293.404.802
Korrektion vedr. tidligere år.....	0	-500.000	500.000	0	0
Tilbageførte forpligtelser BRL §§18 og 18b.....	0	5.123.473	0	0	5.123.473
Egenkapital 1/1 2016, korrigeret.....	24.643.750	155.206.726	118.677.799	0	298.528.275
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....		-1.000.000	1.000.000		0
Andre egenkapitalbevægelser.....		-464.540	-3		-464.543
Uddeling i 2016.....			-500.000		-500.000
Overført fra resultatdisponering.....		51.467.729	-1.370.478	1.000.000	51.097.251
	<u>24.643.750</u>	<u>205.209.915</u>	<u>117.807.318</u>	<u>1.000.000</u>	<u>348.660.983</u>