

Således vedtaget på fondens  
bestyrelsesmøde d. 20. maj  
2019  
Per Solberg Hansen

# 2018

## Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Penneo dokumentnøgle: PA680-1PVIJH-Z4DXM-LOZKL-5ESPW-1OYCD

Erhvervsdrivende fond  
CVR nr. 17 55 73 78  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2018



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

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

Telefon: +45 35 38 19 01  
Mail: [esoaf@danskfinancia.dk](mailto:esoaf@danskfinancia.dk)

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

Revision:  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

Fonden kan ikke søges



## Indhold

---

### LEDELSESBERETNING

Baggrund, kapitalgrundlag og formål	3
Strategi	4
Koncernoversigt	7
Ledelse	8
Året i hovedtræk	11
Hoved- og nøgletal	16
Regnskabsberetning	18
Risici	22
Ejendomsoversigt	26
Fremtiden	29

Uddelinger og uddelingsramme	30
Uddelingspolitik	31
Anbefalinger for god fondsledelse	32

Ledelsespåtegning	37
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	38

### ÅRSREGNSKAB - KONCERN

Anvendt regnskabspraksis	40
Koncernresultatopgørelse	45
Koncernbalance	46
Pengestrømsopgørelse – koncernen	48
Noter til koncernregnskabet	49

### ÅRSREGNSKAB - FOND

Anvendt regnskabspraksis	53
Fondens resultatopgørelse	54
Fondens balance	55
Noter til fondsregnskab	56









Fonden har i 2017 og 2018 ydet støtte til gennemførelse af ”Kammermusik i Pinsen” i TIVOLI, København.

## 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 almennyttige 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 tilgodese fondens formål.

Strategien for fondens dattervirksomheder Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S er at sikre fortsat økonomisk vækst for koncernen som helhed gennem en aktiv indsats på det danske ejendomsmarked. Strategien realiseres ved, at Erik Olesens Ejendomsselskab køber, udlejer og sælger ejendomme og Dansk Financia A/S aktivt tager del i ejendommenes udvikling og optimering af drift.



### 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 og den i 2018 nyetablerede dattervirksomhed Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS. Sidstnævnte er moderselskab for det ligeledes i 2018 stiftede Ejendomsselskabet

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

### *Ejerlejligheder*

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

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

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

Selskabet har valgt ikke at fokusere på yderligere køb af restlejlighedsporteføljer i ældre ejendomme, 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 til-

strækkelig til at kunne tåle konjunkturbestemte ændringer i renteniveau, tomgangsprocent og lejeniveau.

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

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

#### *Kapitalstruktur*

Der tilstræbes en egenkapitalandel på 50%, idet en egenkapitalandel på minimum 40% i en begrænset årrække dog accepteres.

#### *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 Jyske Bank (tidl. 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 som udgangspunkt med henblik på langsigtet investeringshorisont.

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

#### *Drift, vedligeholdelse og renovering*

Det er selskabets strategi at spille en aktiv rolle i forbindelse med ejendommenes 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 – Ejendom Danmark.



Medlem af  
**EJENDOM  
DANMARK**

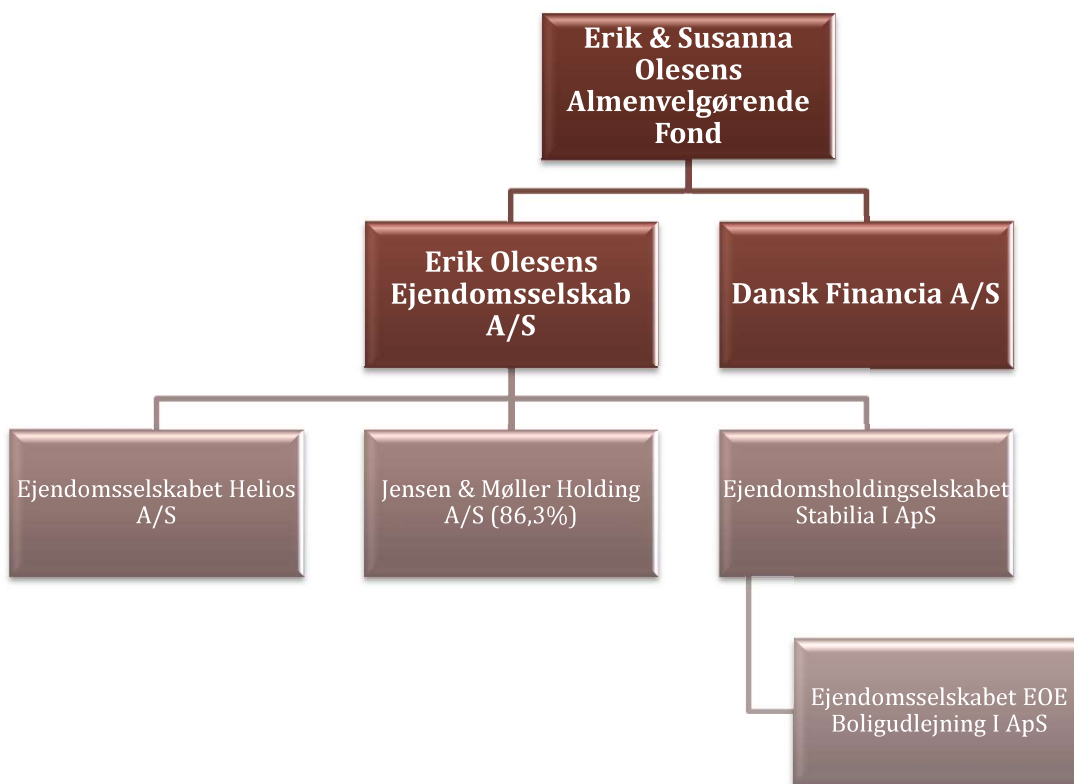




M-LOZKL-5ESPW-HOYQD  
14/11/17  
P. HANSEN

## 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, hofjægermester  
Født 1955 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.  
Ikke uafhængig.

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

*Særlige kompetencer:*

Betydelig erfaring med fonde, vælgørende arbejde og virksomhedsledelse.

Samlet vederlag for 2018 fra koncernvirksomhederne udgør 230 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

*I direktionen for:*

HCWV-J ApS  
HAV-J ApS  
CTV-J ApS  
WOV-J ApS  
Scanafic 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 ejendomsbranchen og med virksomhedsledelse inden for flere brancher.

Samlet vederlag for 2018 fra koncernvirksomhederne udgør 235 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

*Formand for bestyrelsen i:*

GSA Invest ApS  
Din Hørespecialist ApS  
GSA Helsingør ApS  
EnViAc Komplementar ApS  
EnViAc P/S

*Medlem af bestyrelsen i:*

Walls A/S  
Widex A/S  
Walls Nordhavn A/S  
T&W Holding A/S  
Walls Bryggen A/S  
T&W Medical A/S  
Westermann A/S  
GSA Ejendomme A/S  
P/S Ejendomsselskabet Fortkaj  
Walls Kastellet A/S  
P/S Ejendomsselskabet Indiakaj  
Walls Nordhavn II A/S  
DYAL 2 ApS  
P/S TWH DYAL

*I direktionen for:*

Jalichan ApS  
Nymøllevej ApS  
T&W Holding A/S  
Westermann A/S  
Ny Vestergårdsvej 25 ApS  
Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS  
Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS  
AWH 2016 ApS  
GSA Værløse ApS  
DYAL 2 ApS  
P/S TWH DYAL  
TWings ApS





**Mona Elisabeth Davidsen**

Advokat - Født 1955 – kvinde.  
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013  
Genvalgt i 2018  
Udløb af valgperiode 2021

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

Samlet vederlag for 2018 fra fonden  
udgør 110 t.kr.

Ledelseshverv:

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

---

### **Erik Olesens Ejendomsselskab A/S**

#### **Dansk Financia A/S**

#### **Helios Ejendomsselskab A/S**

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



**Peter Vagn-Jensen**

Formand for bestyrelsen i:  
Dansk Financia A/S

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



**Anders Westermann**

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

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



**Peter Andreassen**

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

### **Jensen & Møller Holding A/S**

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

### **Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS**

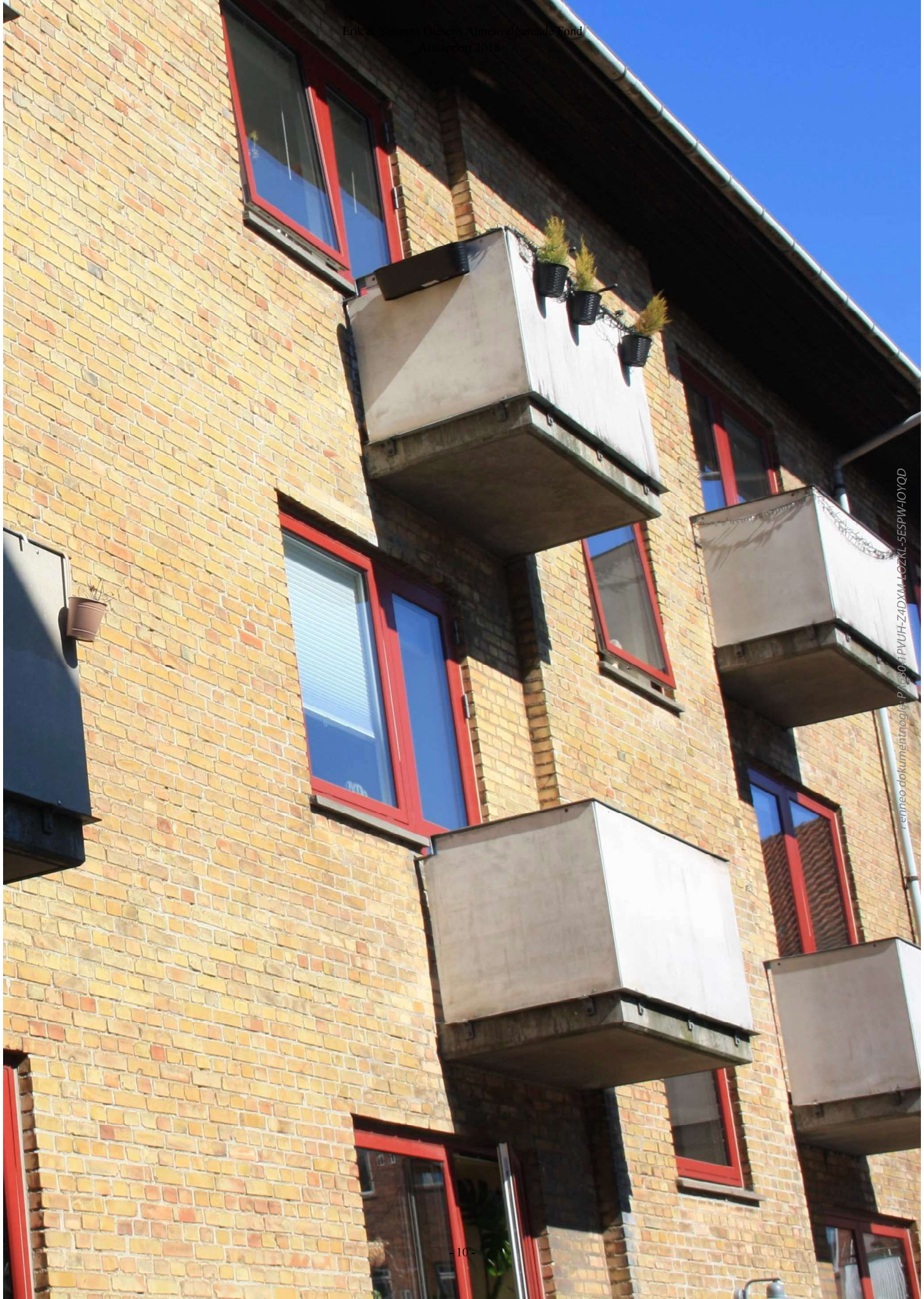
#### **Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS**

Selskaberne har ingen bestyrelse, men kun en direktør.

### **Direktion**

Direktionen i alle koncernselskaber består af Per Solberg Hansen.







## Året i hovedtræk

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

### *Salg af investeringsejendomme og dattervirksomheder*

Koncernen solgte af strategiske årsager ejendommen Frederiksborggade 40, København i 2018. Ejendommen omfatter 5 boliger og 2 erhvervslejemål, i alt 1.074 m<sup>2</sup>. Salget har ikke væsentlig indflydelse på årets resultat.

Efter aflæggelse af årsrapport for 2017 modtog koncernen et bud på koncernens resterende portefølje af boligudlejningsejendomme. Bestyrelsen vurderede på baggrund heraf, at et samlet salg af porteføljen ville overstige det afkast, som koncernen kunne opnå ved fortsat ejerskab af de enkelte ejendomme, og salget blev derfor gennemført og afsluttet i 2018.

I alt afhændedes 15 ejendomme, hvoraf 8 ejendomme indgik i salg af dattervirksomhederne Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS og Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS og disses dattervirksomheder Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS. 7 ejendomme tilhørende Erik Olesens Ejendomsselskab blev solgt i direkte handel.

I transaktionen indgik ejendommen Heimdalsgade 12-12A, København N, som koncernen købte i foråret 2018 til overtagelse pr. 1/7 2018.

I alt er 230 boliger og 45 erhvervslejemål, i alt 23.095 m<sup>2</sup> (brutto) udgået af koncernen ved denne transaktion.







### *Køb af ejendomme*

Udover ejendommen Heimdalsgade 12-12A har koncernen i 2018 købt ejendommen Nordre Frihavnsgade 89-91, København Ø. Ejendommen blev overtaget 1. oktober 2018, idet ejendommens lejere ikke ønskede at udnytte tilbudspligten. Ejendommen er købt med langsigtet ejerskab for øje.

I efteråret 2018 indgik koncernen betinget aftale om køb af ejendommen Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3, København N. Ejendommen er efter udløb af lejernes frist for udnyttelse af tilbudspligten, overtaget d. 1. januar 2019.

Såvel ejendommen Nordre Frihavnsgade 89-91 som Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3 er erhvervet af dattervirksomheden Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS, der blev stiftet i september 2018.

### *Renovering og modernisering*

Koncernen har i 2018 fortsat med at renovere lejemål og ejendomme, samt modernisere og genudleje ledige lejligheder.

Pr. 31. december 2018 var 1 lejlighed under renovering. Denne er genudlejet i 2019.

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

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

Umiddelbart efter købet af ejendommen blev igangsat renovering af kælder, kloak og indgangspartier i ejendommen Nordre Frihavnsgade 89-91.

Koncernen har i 2018 i alt investeret kr. 38,5 mio. i renovering af ledige lejligheder og ejendomme, herunder etablering af 4 tagboliger i ejendommen Sankt Jørgens Alle 2-4, København V..



*Interiør fra lejlighed, der har gennemgået en gennemgribende renovering og modernisering. Køkkenbordpladen er ikke ført hen under vindue for at muliggøre udgang fra køkken til en eventuel senere altan.*

Boligudlejningsejendomme Investeringer og salg				
t.kr.	2015	2016	2017	2018
Køb (købspris)	197.418	253.345	74.328	70.804
Salg (salgspris)	-	-	50.850	368.273
Investeringer	1.011	17.901	30.246	38.517

### Genudlejning - boliger

Efterspørgslen efter velbeliggende, attraktive og moderne boliger er fortsat meget høj i København. Frem til salget af koncernens portefølje af udlejningsejendomme blev alle opsagte lejemål hurtigt genudlejet og der var generelt meget stor interesse for de ledige boliglejemål ved de gennemførte åbent hus arrangementer.



### Ejerlejligheder - salg

Koncernen har i alt solgt 27 ejerlejligheder i 2018, heraf 19 ejerlejligheder til beboelse, 6 ejerlejligheder til erhverv og 2 garager.

I 2017 solgtes 20 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage.

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 48,7 mio. (2.051 m<sup>2</sup>) mod kr. 54,6 mio. (1.537 m<sup>2</sup>) i 2017.

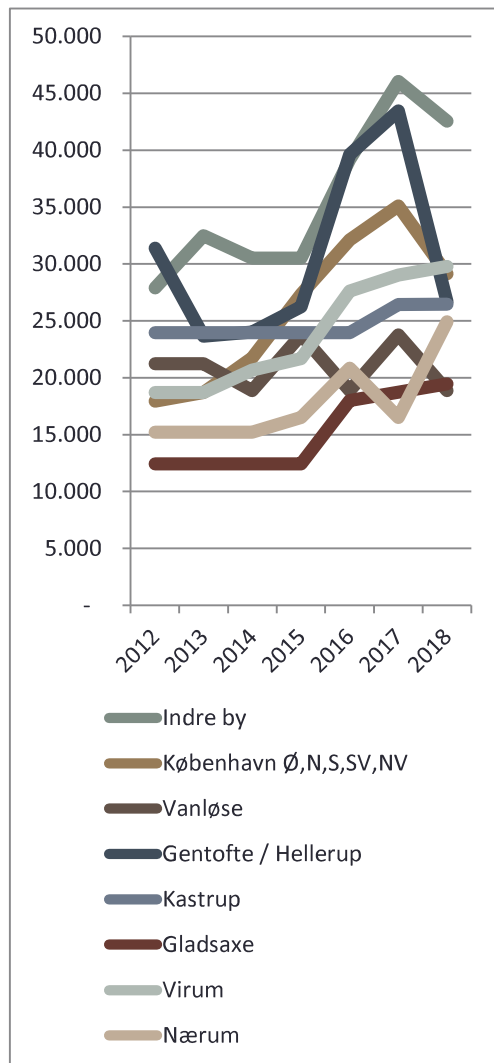
Der er således som helhed opnået en lavere gennemsnitlig pris pr. m<sup>2</sup> i 2018 i forhold til 2017, hvilket særligt skyldes to forhold.

Dels er der af strategiske årsager solgt 6 ejerlejligheder til erhverv og 2 ejerlejligheder til beboelse, der alle på salgstidspunktet var udlejet på uopsigelige lejekontrakter og hvor koncernen vurderede, at disse lejligheder ikke havde væsentlig potentiale på grund af individuelle forhold (beliggenhed, vedligeholdelsesstand, driftsomkostninger, lejevilkår m.v.). Det var derfor ikke muligt at opnå samme salgsværdi pr. m<sup>2</sup> som frigjorte ejerlejligheder.

Dels er der i flere ejendomme ikke opnået samme salgsindtægt pr. m<sup>2</sup> i forhold til tidligere år.

De opnåede salgsindtægter pr. m<sup>2</sup> (tinglyst areal) for ejerlejligheder til beboelse, der er solgt fri for lejeforhold på det almindelige boligmarked andrager kr. 31.586 pr. m<sup>2</sup> i 2018 i gennemsnit mod kr. 35.548 pr. m<sup>2</sup> i 2017 og kr. 30.818 pr. m<sup>2</sup> i 2016.

Den gennemsnitlige salgsindtægt pr. m<sup>2</sup> (tinglyst areal) fordelt på de geografiske områder, hvori koncernens restlejligheder er beliggende, kan illustreres således:



Den gennemsnitlige salgsindtægt pr. m<sup>2</sup> afhænger 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 – også meget lokalt - udvikler sig meget 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 2018 er opnået salgspriser pr. m<sup>2</sup> i intervallet fra kr. 19.455 til kr. 46.548 mod kr. 18.725 til kr. 46.358 pr. m<sup>2</sup> i 2017.

Porteføljen bestod pr. 31. december 2018 af 177 ejerlejligheder, heraf 167 boliger.

Der er ikke siden 2015 købt nye ejerlejligheder.

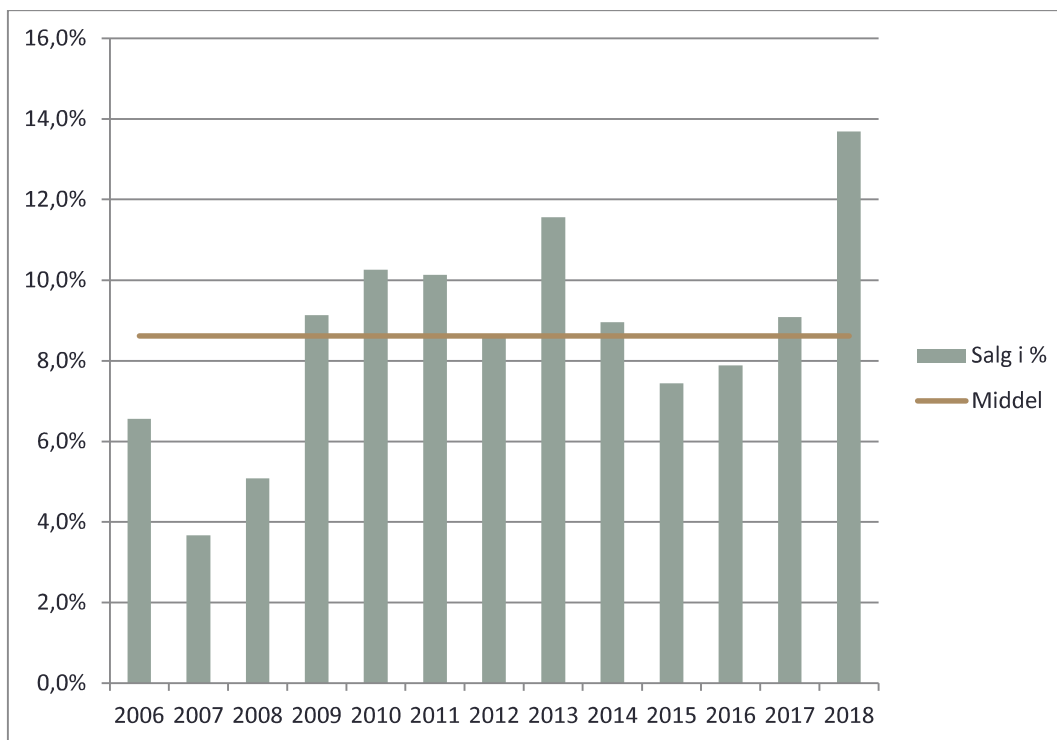
I 2018 er investeret i alt kr. 4,1 mio. i koncernens ejerlejligheder. Disse investeringer omfatter såvel individuel modernisering af ejerlejligheder som koncernens andel af større renoveringsprojekter, som er besluttet og igangsat af den ejerforening, hvori koncernens ejerlejlighed(er) er beliggende og som ikke kan rummes inden for ejerforeningens ordinære vedligeholdelsesbudget.

Koncernens indflydelse i de enkelte ejerlejlighedsforeninger reduceres løbende som følge af frasalg af ejerlejligheder, og koncernen er derfor ofte uden indflydelse på de renoverings- og vedligeholdelsesprojekter, der vedtages.

Ejerlejligheder Investeringer og salg				
t.kr.	2015	2016	2017	2018
Køb (købspris)	10.061	-	-	-
Salg (salgspris)	35.109	44.656	54.637	48.675
Investeringer	842	1.407	702	4.098



Antallet af ejerlejligheder, der årligt opsiges og frigøres til salg, afhænger af individuelle forhold. I 2018 er 13,7% af restporteføljen blevet frigjort og solgt (2017: 9,1%). Siden 2012 er i gennemsnitligt 8,6% af restporteføljen årligt blevet frigjort og solgt.



Der var pr. 31. december 2018 og er i den forløbne del af 2019 frigjort i alt 13 ejerlejligheder til bolig, der er (eller vil blive) udbudt til salg.



*Ejendommen Mariendalshave opført 1932-33 langs Ane Katrines Vej på Frederiksberg ud mod en eng, hvor Ladegårdsåen løb. I dag løber åen i rør under Ågade og Åboulevard og engen er erstattet af parkeringspladser under Bispeengbuen, der binder Ågade sammen med Borups Allé. Foto er taget fra det sted, hvor TDC bygningen med TV tårnet på Borups Alle i dag er beliggende. Ejendommen, der i alt består af 214 boliger, blev af Dansk Financia opdelt i ejerlejligheder i begyndelsen af 1970'erne, hvoraf koncernen pr. 31/12 2018 ejer 6 ejerlejligheder.*

## Hoved- og nøgletal

Idet koncernens hovedaktivitet er salg og udlejning af investeringsejendomme omfatter hoved- og nøgletal for 2014-2015 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.)	2018	2017	2016	2015	2014
Lejeindtægter	25.177	35.753	32.100	17.138	16.969
Resultat af udlejning	12.074	17.314	16.162	9.322	7.871
Resultat af salgsaktivitet	76.873	25.102	21.304	11.922	17.686
Resultat af primær drift	84.147	36.622	28.788	12.057	3.137
Værdiregulering til dagsværdi	73.641	37.364	26.206	45.498	21.130
Finansiering, netto	-24.204	-11.314	-10.926	-6.805	-6.765
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>133.606</b>	<b>72.357</b>	<b>65.909</b>	<b>50.750</b>	<b>35.189*)</b>
<b>Årets resultat efter skat og minoritetsinteresser</b>	<b>112.021</b>	<b>54.448</b>	<b>51.097</b>	<b>40.586</b>	<b>26.292*)</b>

\*) Excl. dattervirksomheden Dansk Financia A/S

Balance (tkr.)	2018	2017	2016	2015	2014
Investeringsejendomme	311.840	811.472	747.852	469.542	251.595
Prioritetsgæld	44.507	394.277	377.841	196.991	97.594
Balancesum	633.843	897.195	833.530	658.117	407.696
<b>Egenkapital</b>	<b>512.811</b>	<b>402.857</b>	<b>348.661</b>	<b>298.528</b>	<b>252.727</b>

Pengestrømme (tkr.)	2018	2017	2016	2015	2014
Driftsaktiviteter	344.913	103.458	49.771	20.569	-
Investeringsaktiviteter	51.443	-111.587	-161.561	-182.939	-
Finansieringsaktiviteter	-191.142	16.337	181.947	-28.574	-
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>205.214</b>	<b>8.208</b>	<b>70.157</b>	<b>-190.944</b>	<b>-</b>
<b>Likvide beholdninger 31/12</b>	<b>230.356</b>	<b>25.142</b>	<b>16.934</b>	<b>-53.223</b>	<b>-</b>

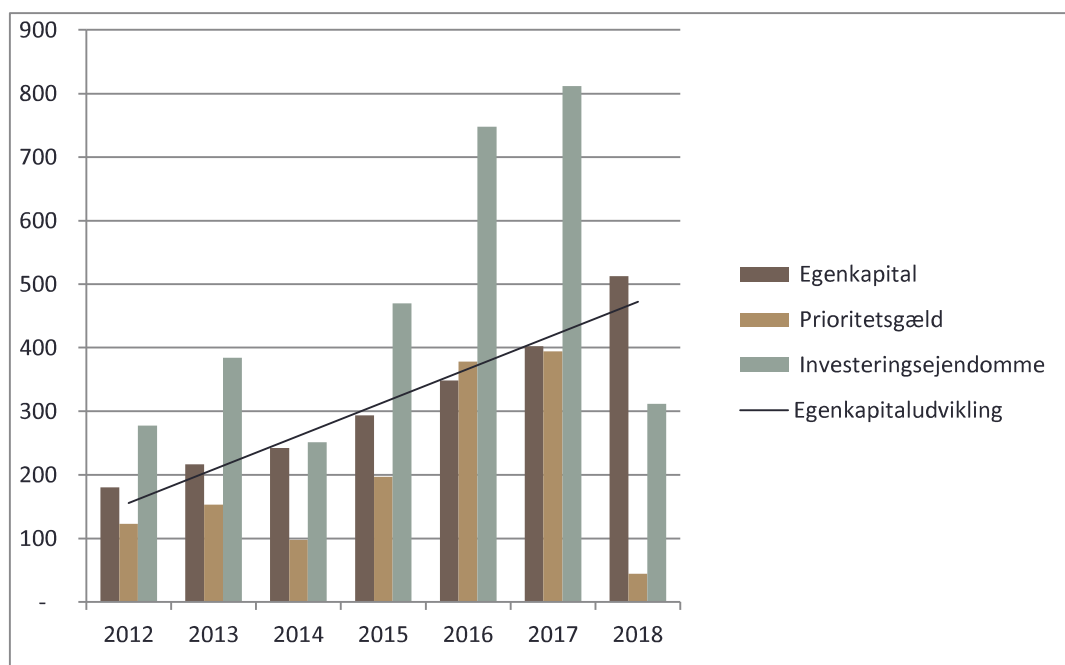
Investeringsejendomme	2018	2017	2016	2015	2014
Køb af ejendomme (tkr.)	70.804	74.028	253.345	207.479	0
Investeringer (tkr.)	42.615	30.948	19.308	1.853	613
Investeringsejendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	257.165	268.533	264.246	261.902	238.719
Investeringsejendomme Erhverv (tkr.)	7.555	14.582	11.974	12.226	12.876
Investeringsejendomme Udlejningsejendomme (tkr.)	47.120	528.357	471.632	195.414	0

Investerings ejendomme	2018	2017	2016	2015	2014
Antal købte m <sup>2</sup> i alt	2.847	3.277	10.831	11.502	0
Antal købte lejemål/lejligheder	37	45	102	130	0
Antal solgte m <sup>2</sup> – udlejningsejd.	24.169	1.686	-	-	-
Antal solgte lejemål i alt	282	12	-	-	-
Antal solgte m <sup>2</sup> - ejerlejligheder	2.051	1.537	1.449	1.411	1.866
Antal solgte ejerlejligheder – i alt	27	21	21	20	26
Gennemsnitlig salgspris pr. m <sup>2</sup>	31.586	35.548	30.818	24.811	20.076

Nøgletal	2018	2017	2016	2015	2014
Overskudsgrad – udlejning	47,9%	48,2%	46,4%	54,4%	46,4%
Forrentning af egenkapital	24,5%	14,6%	15,9%	14,7%	10,4%
Egenkapitalandel	80,9%	44,9%	41,5%	45,3%	59,5%
Rentedækning	3,4	3,2	2,6	1,5	-
Bruttoresultat / nettoomsætning	20,1%	30,0%	62,2%	71,5%	-
Indre værdi	20,81	16,35	13,97	12,10	10,26

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

### Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme (MDKK)





# Regnskabsberetning

## Resultatopgørelse

### Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 12,0 mio. i 2018 mod kr. 17,3 mio. i 2017.

Som nævnt i afsnittet "Året i hovedtræk" har koncernen i 2018 afhændet sin samlede portefølje af udlejningsejendomme. Såvel reduktion i lejeindtægter som driftsomkostninger skyldes i al væsentlig dette forhold, idet bortfald af lejeindtægter som følge af salg af ejerlejligheder, ikke påvirker resultat af udlejningsaktiviteten i væsentlig omfang.

Manglende lejeindtægter som følge af tomgang er uvæsentlig, idet tomgang pr. 31/12 2018 består af ejerlejligheder, der er – eller vil blive – solgt i 2019.

### Salgsaktivitet

Der er i 2018 i alt solgt 27 ejerlejligheder mod 21 ejerlejligheder i 2017. De i 2018 solgte lejligheder sammensætter sig således:

- 17 ejerlejligheder til beboelse frigjort for lejemål, i alt 1.255 m<sup>2</sup>.
- 2 ejerlejligheder udlejet til beboelse, i alt 132 m<sup>2</sup>.
- 6 ejerlejligheder udlejet til erhverv, i alt 664 m<sup>2</sup>.
- 2 garage ejerlejligheder.

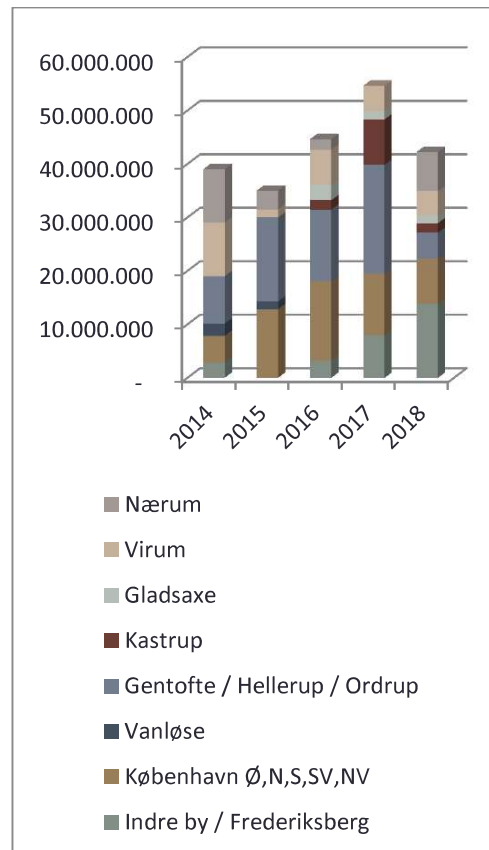
Solgte m<sup>2</sup> i 2018 udgør 13,7% af primo beholdningen mod 9,1% i 2017.

Salgspris for solgte ejerlejligheder udgør kr. 48,7 mio. (2017: kr. 54,6 mio.).

Som omtalt i afsnittet "Året i hovedtræk" er avance ved salg af ejerlejligheder påvirket af såvel prisudviklingen på ejendomsmarkedet for ejerlejligheder og forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering, samt at der i 2018 af strategiske årsager er afhændet ejerlejligheder til bolig og erhverv, der på salgstidspunktet fortsat var udlejet på uopsi-

gelige lejekontrakter. Erhvervslejlighedernes andel af den samlede salgssum udgør kr. 6,4 mio.

Nedenstående figur viser den geografiske spredning af salg af ejerlejligheder til beboelse i perioden 2014-2018:



Salgspris for de i 2018 solgte udlejningsejendomme (der er solgt i direkte handel) udgør kr. 368,2 mio.

Avance ved afhændelse af de udlejningsejendomme, der herudover er udgået af koncernen i 2018, indgår i værdregulering til dagsværdi.

Resultat af salgsaktivitet, der således omfatter såvel avance ved salg af ejerlejligheder og avance ved direkte salg af 7 boligudlejningsejendomme, andrager kr. 76,9 mio. i 2018 mod kr. 25,1 mio. i 2017.

### *Administrationsomkostninger*

De samlede administrationsomkostninger for koncernen udgør kr. 4,8 mio. i 2018 mod kr. 4,3 mio. i 2017.

Stigningen skyldes en generel stigning i koncernens udgifter til løn (gager, bonus, pension m.v.) samt leje, administration, kontorhold, rådgivning og konsulentbistand.

### *Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi*

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

Den samlede værdiregulering af investerings-ejendomme andrager kr. 73,6 mio. for 2018 mod kr. 37,3 mio. for 2017.

Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i året opskrevet med netto kr. 9,8 mio. (før skat) mod en opskrivning på kr. 32,9 mio. (før skat) i 2017. 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 er i året opskrevet med netto kr. 0,2 mio. (før skat) mod kr. 2,5 mio. (før skat) i 2017. Koncernens garager og carporte er nedskrevet med kr. 1,3 mio. til kr. 0, idet det vurderes, at det på sigt vil kræve væsentlige investeringer at opnå en højere værdi.



Udlejningsejendomme i behold pr. 31/12 2018 omfatter ejendommen Nordre Frihavnsgade 89-91, der er erhvervet i 2018 og derfor ikke værdireguleret i året.

Udlejningsejendomme i de frasolgte dattervirksomheder Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS i året opskrevet med kr. 64,8 mio. (før skat) i forbindelse med frasalget.

### *Indtægter af kapitalandele*

Koncernens kapitalandel (11,42%) af TG Partners V P/S er afhændet i 2018 og indtægt af kapitalandele kr. 0,4 mio. er restprovenu i forbindelse med salget. For ejerperioden som helhed udgør den samlede indtægt af kapitalandelen kr. 13,5 mio.

### *Finansielle poster*

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 24,6 mio. mod kr. 11,4 mio. i 2017. Stigningen skyldes i al væsentlighed amortisering af gæld i forbindelse med indfrielse.

### *Skat af årets resultat*

Skat af årets resultat andrager kr. 20,4 mio. mod kr. 16,5 mio. for 2017.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat kr. 25,1 mio. med fradrag af regulering af udskudt skat kr. 4,7 mio.

### *Resultat*

Årets resultat efter minoritetsinteresser udgør et overskud på kr. 112 mio. mod et overskud kr. 54,4 mio. i 2017.

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Årets resultat før skat og excl. værdireguleringer, der kan opgøres til kr. 40 mio., overstiger den i årsrapport for 2017 nævnte forventning på kr. 14 mio. til dette resultat.

Dette skyldes i al væsentlighed, at der i årets resultat indgår avance ved salg af ejendomme, der ikke var truffet beslutning om ved udarbejdelse af årsrapport for 2017 og således ikke indgik i ledelsens forventninger.



## Balance

### Investerings ejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2018 følgende ejendomme:

#### Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 167 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 13.418 m<sup>2</sup> fordelt på 27 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager kr. 257,1 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 19.165 pr m<sup>2</sup>. I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 13 lejligheder frigjort for lejekontrakt, som er - eller vil blive – udbudt til salg i 2019.

Dagsværdi af ejerlejligheder til beboelse er netto faldet med kr. 11,3 mio., hvilket kan henføres til solgte lejligheders andel af bogført værdi kr. 25,2 mio. modregnet værdi af modernisering og renovering kr. 4,1 mio. og værdiregulering af ejerlejligheder til beboelse kr. 9,8 mio.

#### Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

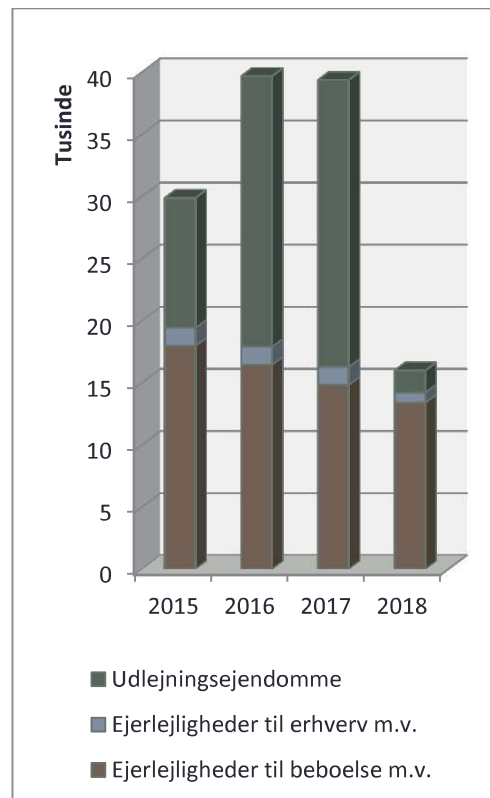
Koncernen ejer 10 erhvervs ejerlejligheder på i alt 801 m<sup>2</sup>, samt et parkeringsanlæg med i alt 61 carporte og garager. Erhvervs ejerlejlighederne er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 7,5 mio. Carporte og garager er værdiansat til kr. 0, idet det som tidligere nævnt vurderes, at det på sigt vil kræve væsentlige investeringer at opnå en højere værdi.

#### Udlejningsejendomme

Koncernens ejer pr. 31/12 2018 ejendommen Nordre Frihavsgade 89-91 med 20 boliger og 2

erhvervslejemål. Ejendommen er værdiansat til anskaffelsespris kr. 47,1 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 26.607 pr m<sup>2</sup>.

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.

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar består af driftsmateriel og inventar, der anvendes af Dansk Financia A/S. Afskrivninger indgår i administrationsomkostninger.

### Forudbetalinger

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver består af deponeret købesum vedr. ejendommen Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3, der er overtaget pr. 1. januar 2019.

### *Finansielle anlægsaktiver*

Finansielle anlægsaktiver består efter afhændelse af kapitalandele alene af kontant indestående i Grundejernes Investeringsfond efter reglerne i Boligreguleringsloven (BRL) §18b. Der er i året indbetalt 498 tkr. og modtaget 549 tkr.

### *Tilgodehavender*

Koncernens tilgodehavender hidrører i al væsentlighed fra salg af ejerlejligheder og ejendomme, idet de i året gennemførte salg kan være sket med overtagelse i efterfølgende regnskabsår. Salgssummen er derfor ikke frigivet på balancedagen.

### *Egenkapital*

Den samlede egenkapital er i året forøget med kr. 110 mio. fra kr. 402,8 mio. til kr. 512,8 mio. hvilket kan henføres til årets resultat med fradrag af årets uddelinger.

Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi er negativ med 67 tkr. Beløbet er modregnet i egenkapitalen.

Der er i 2018 uddelt i alt kr. 2 mio. – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 80,9% af balancesummen (2017: 44,9%).

### *Prioritetsgæld*

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2018 kr. 44,5 mio. mod kr. 394,2 mio. sidste år. Faldet skyldes indfrielse af prioritetsgæld i forbindelse med salg af ejendomme.

Prioritetsgæld pr. 31. december 2018 vedrører udelukkende ejerlejligheder til beboelse og erhverv i dattervirksomhederne Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Ejendomsselskabet Helios A/S. Denne prioritetsgæld er i al væsentlighed fastforrentet.

Mange af de ejerforeninger, hvori koncernens ejerlejligheder er beliggende, har optaget fælles langfristet bankgæld til finansiering af typisk renoveringsprojekter. Koncernen deltager ikke i disse fælleslån, men hæfter sammen med alle

øvrige ejere/medlemmer indirekte for eventuelle restancer.

### *Udskudt skat*

Udskudt skat udgør kr. 42,9 mio. pr. 31. december 2018 mod kr. 47,6 mio. sidste år. Faldet skyldes, at udskudt skat på tilbageførte opskrivninger vedr. solgte lejligheder, overstiger udskudt skat på den positive værdiregulering af investeringsejendomme i behold.

### **Pengestrømme**

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 344,9 mio. mod 103,5 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten jf. omtale under ”Året i hovedtræk”.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. 51,4 mio. mod kr. -111,6 mio. sidste år, hvilket skyldes, at provenu fra salg af kapitalandele og dattervirksomheder overstiger de beløb, der i året er anvendt til køb af – og investering i – investeringsejendomme.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager kr. -191,1 mio. mod kr. 16,3 mio. sidste år, hvilket skyldes indfrielse af gæld.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2018 kr. 205,2 mio. mod kr. 8,2 mio. sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager kr. 230,4 mio. pr. 31. december 2018.

### **Sambeskatning**

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



## Risici

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

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

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

### Risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

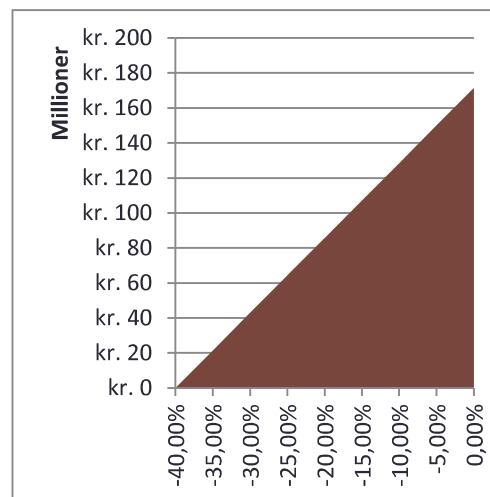
Værdiansættelsen af koncernens investerings-ejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i renteniveauet og på ejendomsmarkedet, herunder i særdeleshed de heraf afledte afkastforventninger til den type udlejningsejendomme, som koncernen ejer, og prisudviklingen på ejerboligmarkedet i de områder,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

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



*En ændring af nedslagsprocenten fra 40% til eksempelvis 30% vil således medføre en yderligere opskrivning af koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse med kr. 42,9 mio.*

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

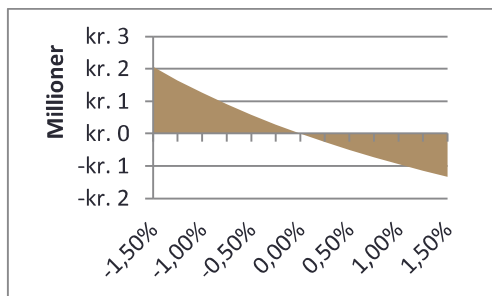
Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for den enkelte ejendom ud fra markedsforhold for den enkelte ejendomstype, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, udviklingspotentiale, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Da koncernens portefølje af udlejningsejendomme pr. 31. december 2018 alene omfatter ejendommen Nordre Frihavnsgade 89-91 – der er erhvervet i 2018 og derfor værdiansat til anskaffelsespris – er det kun koncernens ejerlejligheder til erhverv, der er værdiansat efter en afkastbaseret metode.

*Ved fastlæggelse af dagsværdi for erhvervs-ejerlejligheder pr. 31. december 2018 er anvendt afkastkrav på 7%.*

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).



Da porteføljen af ejerlejligheder til erhverv er uvæsentlig i forhold til den samlede ejendomsportefølje, er det ledelsens vurdering, at risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på denne type ejendomme er uvæsentlig for 2018.

### Renterisici

Da en væsentlig del af koncernens prioritetsgæld består af fastforrentede lån, vil en generel rentestigning ikke umiddelbart have nævneværdig indflydelse på koncernens finansieringsomkostninger.

En stigning i renteniveauet vil på kort sigt medføre stigende finansieringsomkostninger vedr. koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld, men da denne er uvæsentlig i forhold til koncernens samlede gæld pr. 31. december 2018 er det ledelsens vurdering, at renterisikoen vedr. koncernens prioritetsgæld er uvæsentlig pr. 31. december 2018.

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

### 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 driftskreditter.

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

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

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.

Koncernens likvide beholdninger pr. 31. december 2018 er betydelige i forhold til koncernens egenkapital. Dette skyldes som nævnt i afsnittet "Året i hovedtræk", at koncernen har solgt en væsentlig del af porteføljen i 2018 og endnu ikke reinvesteret denne i nye ejendomme. Ved placering af likvide beholdninger vurderes modpartsrisici løbende.

Ledelsen vurderer, at der aktuelt ikke er nogen likviditetsrisiko. Såfremt koncernens samlede likvide beholdninger reinvesteres fuldt ud, er den likviditetsmæssige risiko, der herefter kan opstå, efter ledelsens opfattelse afdækket i nødvendigt omfang, idet koncernen har uudnyttede trækingsrettigheder på driftskredit i Danske Bank, samt belåningsmuligheder vedr. realkredit i dattervirksomheden Jensen & Møller Holding (ejerandel 86%) hvor investeringsejendomme ikke er belånt.

## 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.



Udover ovennævnte risikofaktorer er der i kraft af koncernens aktiviteter en række risikofaktorer, som ledelsen aktuelt ikke vurderer som væsentlige. Disse omfatter bl.a.

- Kreditrisiko
- Tomgangsrisiko
- 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.

I 2018 kom der politisk fokus på de bestemmelser i lejelovgivningen, der giver udlejer ret til lejeforhøjelse efter forbedring og modernisering af lejemål og ejendomme.

Dette udløste i første omgang krav fra visse politiske partier om skærpelse af de krav, som udlejer skal overholde for at kunne beregne og opkræve leje efter det lejedes værdi (Boligreguleringslovens § 5 stk. 2) i stedet for omkostningsbestemt leje. Konkret blev det foreslået at fordoble en række beløbsgrænser.

Da koncernen i forvejen anvender væsentlige beløb – der i de fleste tilfælde allerede overstiger det dobbelte af de i lejelovgivningen fastsatte beløbsgrænser – er det ledelsens vurdering, at det ikke vil påvirke koncernens aktiviteter og drift, såfremt de i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 nævnte beløbsgrænser fordobles.

Efterfølgende nedsatte regeringen og en række partier en ekspertgruppe, der har til formål at tilvejebringe et grundlag for drøftelser af, om der er behov for ændring af Boligreguleringsloven. Resultatet af ekspertgruppens arbejde foreligger endnu ikke.

Det er derfor på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere i hvilket omfang, der eventuelt vil ske ændring af lejelovgivningen, og i hvilket omfang dette eventuelt vil påvirke koncernen.

Det er imidlertid ledelsens vurdering, at koncernen i kraft af sammensætningen af koncernens nuværende ejendomsportefølje og koncernens aktuelle finansielle situation, er i stand til at imødegå de eventuelle forringelser af lovgivningen, der ellers gør det muligt for udlejer at opnå et acceptabelt afkast på ejendomsinvesteringer.

Det er derfor fortsat ledelsens vurdering, at leje- og skattelovgivning ikke udgør en væsentlig risiko for koncernen.

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





Penneo dokument nr. 10680-1PVIHL-ZADXM-LOZKL-5ESPMZIOYQD

## Ejendomsoversigt

Farvemarkering indikerer ejerforhold:

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S	A/S Helios	Jensen & Møller Holding A/S	Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS
-------------------------------------	------------	--------------------------------	--

Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2018 følgende ejerlejligheder og ejendomme:

### Ejerlejligheder (restlejligheder m.v.)

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m <sup>2</sup> )
Johan Kellers Vej 24-63	2450	16		977,5
Krogerupgade / Sandbjerggade	2200	2		114,8
Vanløse Allé 7-11	2720	2	3 kældre	211,4
Ved Volden 1-13	1425	10		932,0
Blidahpark	2900	23	4 butikker	2.962,0
Ordrup Jagtvej / Ny Ordrup Sideallé	2920	3	2 garager	316,8
Nattergalevej 36-90	2400	7		403,5
Østerbrogade 200-220	2100	12		1.183,5
Ane Katrines Vej 4-30	2000	6		358,5
Frankrigshusene 1-22	2300	4		242,0
Ordrupvej 75 og Ordrupvej 83	2920	6		369,0
Ordrupvej 76 A	2920	1		61,8
Gentoftegade 33	2820	2		125,0
Kastrupvej 98	2300	5		293,0
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	4	1 garage	290,4
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	5		326,5
Nordre Frihavnsgade 15	2100	1		88,8
Askevænget 25-47	2830	22	61 p-pladser	2.285,0
Dronningensgade 42	1420	1		49,0
Oldmarken / Møllemarken	2880	1		70,0
Ordrupvej 78	2920	4		403,8
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	4		239,0
Cedervænget 3-21	2830	5		440,0
Florensvej / Sorrentovej	2300	3		156,8
Løvspringsvej 2	2920	1		90,0
Skodsborgvej 304-348	2850	12		955,3
Norgesgade 10	2300	5		273,0
<b>I ALT pr. 31. december 2018</b>		<b>167</b>	<b>71</b>	<b>14.219</b>

Antallet af lejemål ændres løbende i takt med individuelle frasalg



## Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m <sup>2</sup> )
Nordre Frihavsgade 89-91	2100	20	2	1.771,0
<b>I ALT pr. 31. december 2018</b>		<b>20</b>	<b>2</b>	<b>1771</b>

*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 <sup>2</sup> )
<b>I ALT pr. 31. december 2018</b>	<b>187</b>	<b>73</b>	<b>15.990</b>

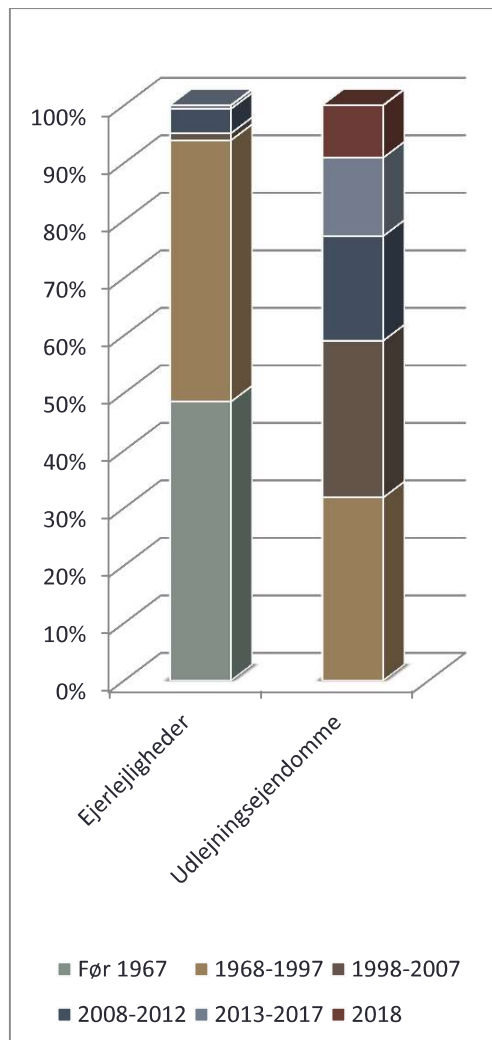


### Lejemålenes alder

Idet koncernen gennem en længere årrække ikke har genudlejet ledige ejerlejligheder til beboelse, består en væsentlig del af ejerlejlighedsporteføljen af lejemål, hvor lejerer har boet i lejligheden i mange år. I 93,9% af koncernens ejerlejligheder er lejekontrakten mere end 20 år gammel.

I koncernens udlejningsejendomme, hvor der løbende sker genudlejning af ledige lejemål, er lejernes indflytningsdato fordelt over en længere periode og kun 31,8% af lejekontrakterne er mere end 20 år gammel.

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



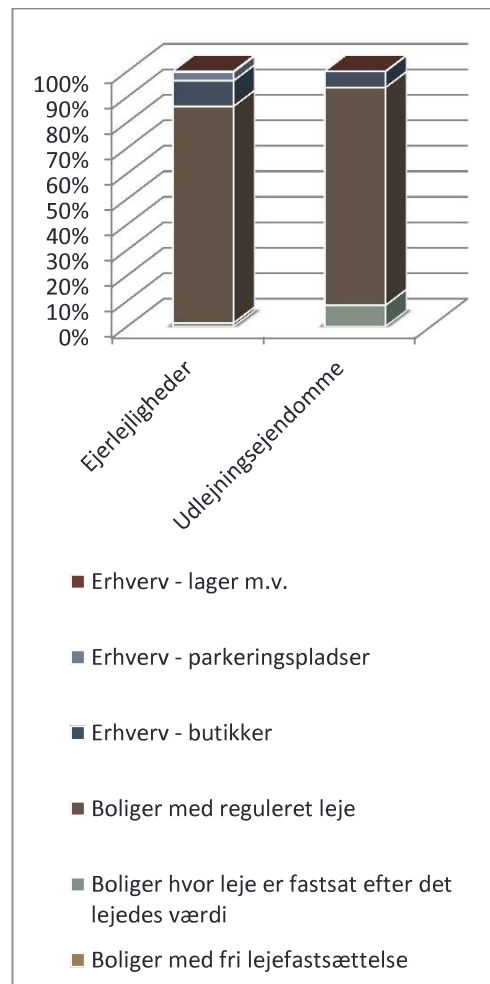
### Lejemålstyper

Koncernen lejeindtægter afhænger af, hvilket regelsæt leje kan beregnes og opkræves efter.

Koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse består næsten udelukkende af lejemål omfattet af Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje, der medfører væsentlig begrænsning af lejeniveauet.

I koncernens aktuelle portefølje af udlejningsejendomme er flertallet af lejemål ligeledes omfattet af samme bestemmelse, men antallet af lejemål, der kan udlejes til højere leje stiger i takt med, at lejemål moderniseres og gøres tidssvarende.

Koncernens lejeindtægter er for 2018 fordelt på de enkelte lejemålstyper således:



## Fremtiden



### Begivenheder efter balancedagen

#### *Køb*

Koncernen indgik i efteråret 2018 betinget aftale om køb af ejendommen Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3. I overensstemmelse med lejelovens regler blev ejendommens lejere tilbudt at erhverve ejendommen. Ved årets udgang blev det afklaret, at lejerne ikke ønskede at udnytte tilbudspligten, hvorfor ejendommen blev overtaget pr. 1. januar 2019. Købet af ejendommen er umiddelbart finansieret kontant, men der er i foråret 2019 etableret realkreditfinansiering.

Koncernen indgik i januar 2019 betinget købsaftale om køb af ejendommen Havdrupgård beliggende Havdrupvej 3-9, Hagedstedvej 2-8, Astrupvej 81-89 og Stavnstrupvej 1-3 i Brønshøj (ovenstående foto). Denne ejendom blev ligeledes tilbudt lejerne i overensstemmelse med lejelovens regler om tilbudspligt. I april 2019 blev det afklaret, at lejerne ikke ønskede at udnytte tilbudspligten hvorfor ejendommen blev overtaget pr. 1. maj 2019. Købet af ejendommen er ligeledes finansieret kontant, men der vil i løbet af 2019 blive etableret realkreditfinansiering.

Begge ejendomme, der er erhvervet af dattervirksomheden Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS, rummer et betydeligt potentiale, idet et større antal lejemaal i begge ejendomme kan moderniseres og blive til attraktive og tidssvarende boliger, der herefter kan genudlejes til en højere – men fortsat rimelig – leje, hvilket efterspørges i meget stort omfang.

Koncernen har fortsat udnyttet investeringskapacitet og vil derfor investere yderligere i ejendomme i 2019.

#### *Salg*

Koncernen har i den forløbne del af 2019 solgt 3 ejerlejligheder til beboelse og yderligere 10 lejligheder er – eller vil blive – udbudt til salg.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2018 indtruffet forhold og begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

### Forventninger til 2019

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommens nuværende drift og en forventning om salg af 20 ejerlejligheder i 2019, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 11 mio. for 2019.

Der forventes et positivt resultat for 2019 i niveauet kr. 7,8 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 2019 fortsætter modernisering og renovering af beboelseslejligheder i koncernens udlejningsejendomme, der er eller bliver ledige. Ledelsen forventer ikke tomgang i væsentligt omfang i beboelseslejligheder, der skal genudlejes efter gennemført renovering og modernisering. Færdiggørelsestidspunkt for renovering af disse lejligheder, 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 2018 uddelt i alt kr. 2 mio. og der er pr. 31. december 2018 hensat yderligere kr. 6 mio. til fondens uddelingsramme i de kommende år.

Til medicinske formål er i alt uddelt kr. 1,5 mio:

- Forskningsprojekt: **Implementering af "black box" på operationsstuen** ved Professor, dr.med. Bent Ottesen.
- Forskningsprojekt: **HjerTEAMyloidose er en vigtig årsag til hjertesvigt** – kan vi finde patienterne tidligere? ved Professor, overlæge, ph.d., dr.med. Finn Gustafsson.
- Forskningsprojekt: **Kan vi forbedre overlevelsen efter kræft i de ydre kvindelige kønsorganer (vulvacancer)?** – en landsdækkende undersøgelse af forekomsten af human papillomavirus (HPV) og p16 i vulvacancer og betydningen af disse biomarkører for prognosen ved Professor, overlæge, dr.med. Susanne Krüger Kjær.

Hvert af de nævnte projekter har modtaget en donation på kr. 0,5 mio.



Til udøvere af kammermusik er uddelt kr. 0,4 mio. idet fonden igen i 2018 har ydet støtte til "Kammermusik i Pinsen", der er en del af *Sommerklassisk 2019* programmet i TIVOLI, København.

"Kammermusik i Pinsen" afvikles over to dage og indeholder en række kammerkoncerter med ensembler og solister fra ind- og udland. Som følge af fondens støtte er der gratis adgang til alle koncerter for TIVOLI's gæster.

Til almenvælgørende formål generelt er uddelt kr. 0,1 mio. i form af en donation til Julemærkefonden.



### Julemærkehjemmene *Her bliver børn – børn igen*

Donationen er anvendt til etablering af et motionsrum på Julemærkehjemmet i Hobro, så børnene på hjemmet kan dyrke motion i tidssvarende omgivelser på moderne maskiner.

---

Fondens uddelingsramme disponeres ved uddelinger til enkeltstående uddelinger til konkrete formål og/eller som projektstøtte over en årrække.

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



## Uddelingspolitik

---

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

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

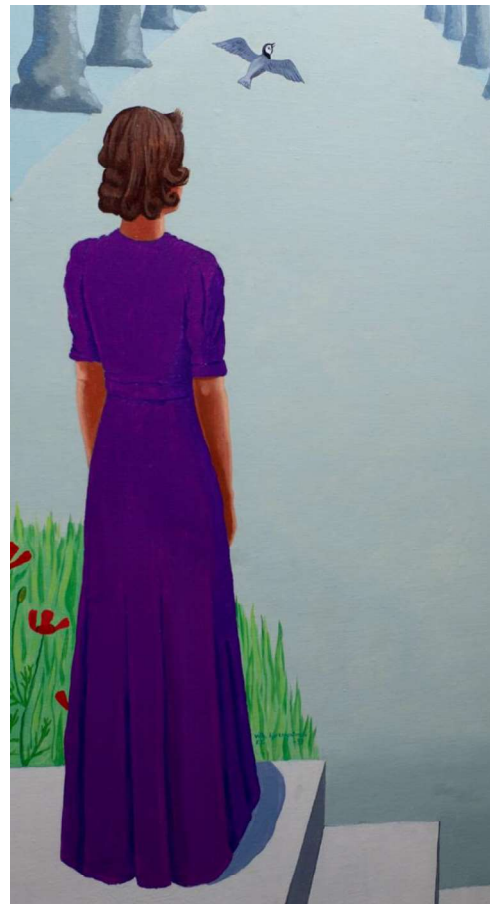
samt at virke til gavn for almennyttige og velgørende formål i øvrigt efter bestyrelsens frie skøn.

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

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

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

Fonden kan ikke søges.



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

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

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

# Anbefalinger for god fondsledelse

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

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
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>
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>		
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>
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>		
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>	

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



Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>		
<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><b>2.4 Uafhængighed</b></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 uafhængigt, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden</li> </ul>	<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"> <li>• 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,</li> <li>• 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,</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• 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.</li> </ul>	<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>	
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
<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>	
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
<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>	

<b>Anbefaling</b>	<b>Fonden følger</b>	<b>Fonden forklarer</b>
resultatet drøftes i bestyrelsen.	<i>medlemmers bidrag og indsats. Selv-evalueringen faciliteres af formandskabet.</i>	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>  <i>Bestyrelsen evaluerer årligt samarbejdet med fondens administrator.</i>	
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>  <i>Bestyrelsens medlemmer modtager et fast vederlag, der efter bestyrelsens vurdering afspejler det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Ingen bestyrelsesmedlemmer modtager bonus eller variable vederlag.</i>	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>  <i>Fondens årsrapport indeholder oplysning om vederlag til bestyrelsen.</i>	

# Påtegninger

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2018.

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

Kgs. Lyngby, den 20. maj 2019.

### 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 2018 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

### 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 20. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

# Anvendt regnskabspraksis - koncern

## Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond koncernen for 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

## Konsolidering

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

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

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

Afskrivning på goodwill indregnes i resultatopgørelsen i posten Afskrivninger.

## Minoritetsinteresser

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

## Resultatopgørelsen

### Resultat af udlejning

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

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

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

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

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

### Salg af lejligheder

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

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

### Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden og koncernen, herun-

der omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion og bestyrelse.

### Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

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

## Balancen

### Koncerngoodwill

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser inkl. afholdte omkostninger indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives lineært over 5 år.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 erhverv

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 (2018: 7%) for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

#### Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme indregnes til anskaffelsespris i købsåret. Herefter indregnes udlej-

ningsejendomme til markedsværdi, der opgøres på grundlag af en enkel afkastbaseret model.

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

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

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

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

Der indgår i årsrapport for 2018 ikke udlejningsejendomme, der er indregnet efter en afkastbaseret model.

#### *Grundejernes Investeringsfond*

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

#### *Andre tilgodehavender*

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel

værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

#### *Periodeafgrænsningsposter, aktiver*

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

#### *Periodeafgrænsningsposter, passiver*

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje.

#### *Finansielle gældsforpligtelser*

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

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

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

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

#### *Skyldig skat*

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

Fondens dattervirksomhed Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er sambeskattet med de øvrige koncernselskaber Helios Ejendomsselskab A/S, Jensen & Møller Holding A/S, Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS og Ejendomsholdingselskabet EOE Boligudlejning I ApS samt Dansk Financia A/S.

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

#### *Udskudt skat*

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

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

#### **Pengestrømsopgørelse**

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

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

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

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

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

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

## Nøgletal

*Overskudsgrad – udlejning*

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

*Forrentning af egenkapital*

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

*Egenkapitalandel (soliditetsgrad)*

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

*Rentedækning*

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

*Bruttoresultat i forhold til nettoomsætning*

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

*Indre værdi*

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

## KONCERNRESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET

Note	2018	2017
Lejeindtægter m.v.....	25.176.941	35.752.947
Honorarindtægter.....	4.700	68.069
Driftsomkostninger.....	<u>-13.107.464</u>	<u>-18.506.902</u>
<b>Resultat af udlejning og administration.....</b>	<b><u>12.074.177</u></b>	<b><u>17.314.114</u></b>
Salgsindtægter.....	416.948.000	105.487.000
Bogført værdi og salgsmkostninger.....	<u>-340.075.085</u>	<u>-80.384.512</u>
<b>Resultat af salgsaktivitet.....</b>	<b><u>76.872.915</u></b>	<b><u>25.102.488</u></b>
<b>Bruttoresultat .....</b>	<b><u>88.947.092</u></b>	<b><u>42.416.602</u></b>
1 Administrationsomkostninger.....	-4.799.748	-4.318.459
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.....	<u>0</u>	<u>-1.476.414</u>
<b>Resultat af primær drift før værdiregulering.....</b>	<b>84.147.344</b>	<b>36.621.729</b>
Andre driftsindtægter.....	21.701	0
2 Værdiregulering til investeringsejendomme til dagsværdi.....	<u>73.641.015</u>	<u>37.363.603</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>157.810.060</b>	<b>73.985.332</b>
3 Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	388.128	9.685.488
4 Finansielle indtægter.....	95.148	102.673
4 Finansielle omkostninger.....	<u>-24.687.368</u>	<u>-11.416.900</u>
<b>Finansielle poster, netto.....</b>	<b><u>-24.204.092</u></b>	<b><u>-1.628.739</u></b>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>133.605.968</b>	<b>72.356.593</b>
5 Skat af årets resultat.....	<u>-20.461.863</u>	<u>-16.495.270</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u>113.144.105</u></b>	<b><u>55.861.323</u></b>
<i>der disponeres således:</i>		
Hensat til fondens uddelingsramme.....	6.000.000	1.350.000
6 Minoritetsaktionærers andel af årets resultat.....	1.123.364	1.413.614
7 Fondens andel af årets resultat overført til overført resultat.....	<u>106.020.741</u>	<u>53.097.709</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u>113.144.105</u></b>	<b><u>55.861.323</u></b>



**KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note		2018	2017
	<b>Aktiver</b>		
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
8	Investeringsejendomme.....	311.840.338	811.472.313
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5.217	13.284
10	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	59.410.874	0
		<u>371.256.429</u>	<u>811.485.597</u>
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
3	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	35.000.000
11	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, BRL § 18b.....	4.280.306	6.083.832
		<u>4.280.306</u>	<u>41.083.832</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>375.536.735</u>	<u>852.569.429</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Salg og udlejning.....	12.708.788	11.252.102
5	Selskabsskat.....	14.455.696	0
	Andre tilgodehavender.....	689.576	1.452.182
	Periodeafgrænsningsposter.....	96.333	231.485
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kreditinstitutter.....	230.355.620	31.689.367
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>258.306.013</u>	<u>44.625.136</u>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<u><u>633.842.748</u></u>	<u><u>897.194.565</u></u>

**KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note		2018	2017
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Overført resultat.....	482.167.118	376.213.715
	Uddelingsramme.....	<u>6.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
7	<b>Egenkapital.....</b>	<u>512.810.868</u>	<u>402.857.465</u>
6	<b>Minoritetsinteresser.....</b>	<u>10.517.093</u>	<u>10.798.642</u>
	<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
5	Udskudt skat.....	42.931.985	47.619.149
	Andre hensættelser.....	<u>628.116</u>	<u>1.496.211</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<u>43.560.101</u>	<u>49.115.360</u>
	<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	42.442.088	388.455.347
	Kreditinstitutter.....	412.037	2.569.534
	Deposita.....	<u>938.719</u>	<u>7.619.648</u>
12	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>43.792.844</u>	<u>398.644.529</u>
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
12	Gæld til realkreditinstitutter.....	2.065.123	5.821.731
5	Selskabsskat.....	0	7.899.218
12	Kreditinstitutter.....	0	6.547.741
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	686.569	5.019.428
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.533.755	6.405.705
	Anden gæld.....	1.876.395	4.069.652
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>0</u>	<u>15.094</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>23.161.842</u>	<u>35.778.569</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>66.954.686</u>	<u>434.423.098</u>
	<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<u>633.842.748</u>	<u>897.194.565</u>
1	Medarbejderforhold		
13	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2018	2017
Resultat af udlejning m.v.....	12.074.177	17.314.114
Resultat af salgsaktivitet.....	76.872.915	25.102.488
Tilbageført bogført værdi af solgte investeringsejendomme.....	321.605.414	79.106.461
Salgsaktivitet.....	398.478.329	104.208.949
Administrationsomkostninger.....	-4.799.748	-4.318.459
9 Tilbageførte afskrivninger.....	8.067	8.067
Administrationsomkostninger i alt.....	-4.791.681	-4.310.392
Andre driftsindtægter.....	21.701	0
4 Finansielle poster - netto.....	-24.592.220	-11.314.227
Amortisering af gæld ved indfrielse.....	10.032.131	0
	-14.538.388	-11.314.227
Ændring af driftskapital.....	1.299.653	9.268.064
Betalte selskabsskatter, netto.....	-44.205.285	-9.251.889
Udbetaling af udbytte til minoritetsinteressenter.....	-1.404.182	-2.106.273
Udlodninger til almenvælgørende formål.....	-2.000.000	-350.000
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet.....</b>	<b>344.912.623</b>	<b>103.458.346</b>
Køb af investeringsejendomme.....	-70.860.368	-74.098.457
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-42.372.067	-31.264.180
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	-59.410.874	0
Køb af unoterede værdipapirer.....	0	-6.250.000
Salg af værdipapirer og kapitalandele.....	224.086.496	25.000
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet.....</b>	<b>51.443.187</b>	<b>-111.587.637</b>
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-191.141.816	-43.761.966
Optagelse af lån i ejendomme.....	0	60.099.000
<b>Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....</b>	<b>-191.141.816</b>	<b>16.337.034</b>
<b>Årets pengestrømme.....</b>	<b>205.213.994</b>	<b>8.207.743</b>
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	25.141.626	16.933.883
<b>Likvide beholdninger pr. balancedagen.....</b>	<b>230.355.620</b>	<b>25.141.626</b>
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	230.355.620	31.689.367
Gæld til kreditinstitutter (kortfristet gæld).....	0	-6.547.741
	<b>230.355.620</b>	<b>25.141.626</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

**NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

**Note 1 - Administrationsomkostninger**

*Medarbejderforhold:*

Koncernen har i 2018 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 2 medarbejdere mod 1 medarbejder i 2017.

*Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bestyrelseshonorar og vederlag til direktionen (gager, bonus, pension m.v.) i alt.....	<u>2.692.490</u>	<u>2.092.993</u>

**Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi**

Værdiregulering investeringsejendomme.....	73.532.310	37.181.103
Andre værdireguleringer.....	<u>108.705</u>	<u>182.500</u>
Værdiregulering i alt.....	<u>73.641.015</u>	<u>37.363.603</u>

**Note 3 - Finansielle anlægsaktiver - Andre værdipapirer og kapitalandele**

Anskaffelsespris 1/1.....	21.874.625	25.149.625
Tilgang i året.....	0	0
Afgang i året.....	<u>-21.874.625</u>	<u>-3.275.000</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>0</u>	<u>21.874.625</u>
Opskrivninger 1/1.....	13.125.375	3.439.887
Værdiregulering i året.....	388.128	9.685.488
Afgang i året.....	<u>-13.513.503</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31/12.....	<u>0</u>	<u>13.125.375</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>0</u>	<u>35.000.000</u>

**Note 4 - Finansielle poster**

*Finansielle indtægter:*

*Omsætningsaktiver:*

Andre renter.....	28.464	57.263
Tilskud privat byfornyelse.....	<u>66.684</u>	<u>42.858</u>
	<u>95.148</u>	<u>100.121</u>

*Langfristet gæld:*

Realiserede kursgevinster ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.....	<u>0</u>	<u>2.552</u>
---	----------	--------------

Finansielle indtægter i alt.....	<u>95.148</u>	<u>102.673</u>
----------------------------------	---------------	----------------

*Finansielle omkostninger:*

*Langfristet gæld:*

Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	8.151.355	9.729.710
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	16.405.865	22.550
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	79.757	1.490.690
Andre renter.....	<u>44.518</u>	<u>23.450</u>
	<u>24.681.495</u>	<u>11.266.400</u>

*Kortfristet gæld:*

Andre renter.....	<u>5.873</u>	<u>150.500</u>
-------------------	--------------	----------------

Finansielle omkostninger i alt.....	<u>24.687.368</u>	<u>11.416.900</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------



**NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Balance</b>
<b>Note 5 - Skat af årets resultat og udskudt skat</b>		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2018.....		7.899.218
Regulering vedr. tidligere år.....	-28.317	28.214
Betalt i 2018 vedr. 2018 (aconto skat).....		-36.032.000
Betalt i 2018 vedr. tidligere år.....	-245.750	-7.927.432
Skat af årets resultat.....	-24.874.960	21.576.304
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2018.....		<u>-14.455.696</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2018.....		47.619.149
Årets regulering.....	4.687.164	<u>-4.687.164</u>
Udskudt skat 31/12 2018.....		<u>42.931.985</u>
Skat i alt.....	<u>-20.461.863</u>	

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Note 6 - Minoritetsinteresser</b>		
Minoritetsinteresser 1/1.....	10.798.642	11.492.221
Udbytte og reguleringer på egenkapital.....	-1.404.913	-2.107.193
Andel af årets resultat.....	1.123.364	1.413.614
Minoritetsinteresser 31/12.....	<u>10.517.093</u>	<u>10.798.642</u>

	<b>Grund- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Uddelings- ramme</b>	<b>I alt</b>
<b>Note 7 - Egenkapital</b>				
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	376.213.715	2.000.000	402.857.465
Uddelinger i 2018.....	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	-67.338	0	-67.338
Overført fra resultatdisponering.....	0	106.020.741	6.000.000	112.020.741
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>482.167.118</u>	<u>6.000.000</u>	<u>512.810.868</u>

	<b>2018</b>			<b>I ALT</b>	<b>2017</b>
	<b>Ejerlejligh- heder (bolig)</b>	<b>Ejerlejligh- heder (erhverv)</b>	<b>Udlejnings- ejendomme</b>		
<b>Note 8 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme</b>					
Anskaffelsespris 1/1.....	84.327.863	8.209.037	531.637.327	624.174.227	579.007.906
Tilgang i året.....	4.097.989	0	109.321.046	113.419.035	105.566.701
Afgang i året.....	-10.420.350	-2.518.343	-593.837.846	-606.776.539	-60.400.380
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>78.005.502</u>	<u>5.690.694</u>	<u>47.120.527</u>	<u>130.816.723</u>	<u>624.174.227</u>
Opskrivninger 1/1.....	184.205.174	6.372.963	-3.280.051	187.298.086	168.844.627
Tilbageførte opskrivinger på solgte ejendomme.....	-14.814.830	-3.446.657	-61.545.294	-79.806.781	-18.727.644
Værdiregulering i året.....	9.768.965	-1.062.000	64.825.345	73.532.310	37.181.103
Opskrivninger 31/12.....	<u>179.159.309</u>	<u>1.864.306</u>	<u>0</u>	<u>181.023.615</u>	<u>187.298.086</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>257.164.811</u>	<u>7.555.000</u>	<u>47.120.527</u>	<u>311.840.338</u>	<u>811.472.313</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med amortiseret kostpris på i alt kr. ....				<u>44.507.211</u>	<u>394.277.078</u>

**NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

<b>Note 9 - Materielle anlægsaktiver - Driftsmateriel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anskaffelsespris 1/1.....	24.020	24.020
Tilgang i året.....	0	0
Afgang i året.....	0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>24.020</u>	<u>24.020</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	10.736	2.669
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året (indeholdt i administrationsomkostninger).....	8.067	8.067
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>18.803</u>	<u>10.736</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	<u>5.217</u>	<u>13.284</u>

**Note 10 - Materielle anlægsaktiver - Forudbetalinger**

Anskaffelsespris 1/1.....	0	0
Tilgang i året.....	59.410.874	0
Afgang i året.....	0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>59.410.874</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	0	0
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året.....	0	0
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver pr. 31/12.....	<u>59.410.874</u>	<u>0</u>

**Note 11 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond**

Indestående 1/1.....	6.083.832	4.540.073
Regulering til tidligere år.....	-89.196	428.429
Indbetalinger i året.....	498.075	1.115.330
Udbetalinger i året.....	-548.993	0
Saldo overført til ny ejer i forbindelse med salg.....	-1.663.412	0
Indestående i Grundejernes Investeringsfond BRL §18b, i alt.....	<u>4.280.306</u>	<u>6.083.832</u>

**NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

**Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser** **2018** **2017**

*Gæld til realkreditinstitutter:*

Efter 5 år.....	33.685.879	365.798.532
Mellem 1 og 5 år.....	8.756.209	22.656.815
Langfristet del.....	42.442.088	388.455.347
Inden for 1 år.....	2.065.123	5.821.731
Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	<u>44.507.211</u>	<u>394.277.078</u>

*Gæld til kreditinstitutter:*

Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	412.037	2.569.534
Langfristet del.....	412.037	2.569.534
Inden for 1 år.....	0	6.547.741
Gæld til kreditinstitutter i alt.....	<u>412.037</u>	<u>9.117.275</u>

Der er indgået aftale om renteswap til sikring af fremtidlige pengestrømme på variabelt forrentet prioritetsgæld. Aftalen, der udløber i 2021, har pr. balancedagen en negativ kursværdi på DKK 412.037.

*Deposita:*

Efter 5 år.....	938.719	7.619.648
Langfristet del.....	938.719	7.619.648
Inden for 1 år.....	0	0
Deposita i alt.....	<u>938.719</u>	<u>7.619.648</u>

Deposita modtaget i forbindelse med udlejning refunderes i takt med, at lejlighederne fraflyttes.

**Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

*Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:*

I Investeringsejendomme, der pr. balancedagen har en bogført værdi på DKK.....	264.719.811
er der tinglyst gæld, der pr. balancedagen har en amortiseret kostpris på DKK.....	44.507.211

Dattervirksomheden Erik Olesens Ejendomsselskab A/S kautionerer generelt for andre dattervirksomheders tinglyste prioritetsgæld.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.v. til ejerforeninger, som koncernvirksomheder er medlemmer af, er i henhold til ejerforeningernes vedtægter tinglyst pantstiftende sikkerhed for de enkelte ejerlejligheder.

Dattervirksomheden Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har til sikkerhed for alle mellemværender givet kreditinstitut transport i udbytte, der modtages fra dattervirksomheden Jensen & Møller Holding A/S, som ejes med 86%.

I forbindelse med igangværende byggesag vedrørende modernisering af investeringsejendomme, har dattervirksomheden Erik Olesens Ejendomsselskab A/S stillet bankgaranti til entreprenør på i alt DKK 4.993.736.

Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond har stillet aktierne i dattervirksomheden Erik Olesens Ejendomsselskab til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.

*Eventualforpligtelser:*

Der påhviler koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser. Pr. balancedagen udgør ubogførte vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens §22 om indvendig vedligeholdelse i alt DKK 2.674.761.

Koncernen er i kraft af sin beholdning af ejerlejligheder medlem af ejerforeninger og hæfter som følge heraf solidarisk for ejerforeningernes forpligtelser og gæld. Da ingen dattervirksomheder har bestemmende indflydelse i de ejerforeninger, som selskaberne er medlemmer af, kan der i disse ejerforeninger træffes beslutninger, der medfører udgifter og forpligtelser, som er udenfor koncernens kontrol.

Koncernens dattervirksomheder er sambeskattede og hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig / tilgodehavende selskabsskat i koncernen fremgår af balancen. Koncernens dattervirksomheder hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskat kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Anvendt regnskabspraksis - fond

## Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes dattervirksomhedernes resultat efter skat.

Finansielle poster indeholder renteindtægter.

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

## Balancen

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

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



## RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2018	2017
	<b>Indtægter</b>		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	112.050.312	54.741.457
2	Finansielle indtægter.....	533.200	187.460
2	Finansielle omkostninger.....	<u>-31.907</u>	<u>-632</u>
		112.551.605	54.928.285
	<b>Udgifter</b>		
3	Administrationsomkostninger.....	<u>-530.864</u>	<u>-480.576</u>
	<b>Resultat før skat.....</b>	112.020.741	54.447.709
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Årets resultat.....</b>	<u>112.020.741</u>	<u>54.447.709</u>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	112.050.312	54.741.457
	Overført til fondens uddelingsramme.....	6.000.000	1.350.000
	Anvendt af overført overskud.....	<u>-6.029.571</u>	<u>-1.643.748</u>
		<u>112.020.741</u>	<u>54.447.709</u>

**BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december**

Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>		
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
1 Aktier i Dansk Financia A/S.....	4.337.812	4.165.308
1 Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	482.117.051	380.806.587
Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	18.725.660	18.187.460
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>505.180.523</u></b>	<b><u>403.159.355</u></b>
 <i>Omsætningsaktiver:</i>		
Likvide beholdninger.....	8.045.340	201.861
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b><u>8.045.340</u></b>	<b><u>201.861</u></b>
 <b>Aktiver i alt.....</b>	 <b><u>513.225.863</u></b>	 <b><u>403.361.216</u></b>
 <b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	343.033.113	241.550.139
Overført resultat.....	139.134.005	134.663.576
Uddelingsramme.....	6.000.000	2.000.000
<b>4 Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>512.810.868</u></b>	<b><u>402.857.465</u></b>
 <i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
Anden gæld.....	414.995	503.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>414.995</u></b>	<b><u>503.751</u></b>
 <b>Passiver i alt.....</b>	 <b><u>513.225.863</u></b>	 <b><u>403.361.216</u></b>
 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

**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
Tilgang i året.....	0	0	0
Afgang i året.....	0	0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>31.328.000</u>	<u>112.093.750</u>	<u>143.421.750</u>
Opskrivninger 1/1.....	-27.162.692	268.712.837	241.550.145
Andel i årets resultat efter skat.....	672.507	111.377.805	112.050.312
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....		-67.338	-67.338
Andre egenkapitalbevægelser.....	-3	-3	-6
Udbetalt udbytte.....	-500.000	-10.000.000	-10.500.000
Afgang i året.....			0
Opskrivning 31/12.....	<u>-26.990.188</u>	<u>370.023.301</u>	<u>343.033.113</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>4.337.812</u>	<u>482.117.051</u>	<u>486.454.863</u>

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S Kgs. Lyngby, CVR 21327417.....	100%	3.148.000	672.507	4.337.812
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S Kgs. Lyngby, CVR 21263613.....	100%	10.500.000	111.377.805	482.117.051
<b>I ALT</b> .....			<u>112.050.312</u>	<u>486.454.863</u>

**Note 2 - Finansielle poster**

	2018	2017
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
Renter fra tilknyttede virksomheder.....	533.200	187.460
Finansielle indtægter i alt.....	<u>533.200</u>	<u>187.460</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Kreditinstitutter.....	31.907	632
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>31.907</u>	<u>632</u>

**Note 3 - Administrationsomkostninger**

Bestyrelshonorar.....	360.000	360.000
Gebyr til Erhvervsstyrelsen.....	25.000	25.000
Vederlag til administrator.....	23.945	23.454
Managementhonorar til Dansk Financia A/S.....	20.000	20.000
Revisionshonorar.....	55.000	43.750
Øvrige administrationsomkostninger.....	46.919	8.372
	<u>530.864</u>	<u>480.576</u>

Fonden har i 2018 ikke beskæftiget personale.

**NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT**

	<b>Grund- kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Uddelings- ramme</b>	<b>I alt</b>
<b>Note 4 - Egenkapital</b>					
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	241.550.139	134.663.576	2.000.000	402.857.465
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	-10.500.000	10.500.000	0	0
Uddelinger i 2018.....	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	-67.338	0	0	-67.338
Overført fra resultatdisponering.....	0	112.050.312	-6.029.571	6.000.000	112.020.741
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>343.033.113</u>	<u>139.134.005</u>	<u>6.000.000</u>	<u>512.810.868</u>

**Note 5 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

*Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:*

Kapitalandele i dattervirksomhederne Dansk Financia A/S og Erik Olesens Ejendomsselskab A/S stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.