

Således vedtaget på fondens  
bestyrelsesmøde d. 6. maj  
2024  
Per Solberg Hansen

# 2023

## Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2023



ERIK OG SUSANNA OLESENS  
ALMENVELGØRENDE FOND



Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende 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
ESG	5
Koncernoversigt	9
Ledelse	10
Året i hovedtræk	13
Hoved- og nøgletal	16
Regnskabsberetning	18
Risikofaktorer	24
Ejendomme	26
Fremtiden	28
Uddelinger og uddelingsramme	29
Uddelingspolitik	29
Anbefalinger for god fondsledelse	30

## PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	37
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	38

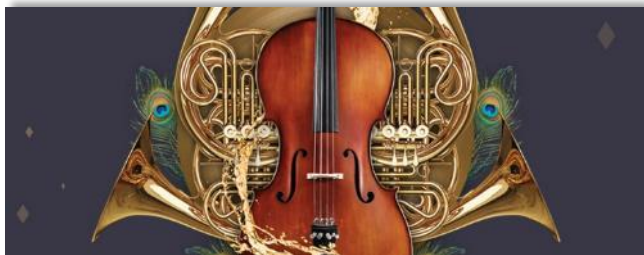
## ÅRSREGNSKAB - KONCERN

Anvendt regnskabspraksis	40
Koncernresultatopgørelse	45
Koncernbalance	46
Egenkapitalopgørelse – koncernen	48
Pengestrømsopgørelse – koncernen	49
Noter til koncernregnskabet	50

## ÅRSREGNSKAB - FOND

Anvendt regnskabspraksis	54
Fondens resultatopgørelse	55
Fondens balance	56
Egenkapitalopgørelse – fond	57
Noter til fondsregnskab	58





Fonden har siden 2018 støttet kammermusikken i Tivoli

## Baggrund, kapitalgrundlag og formål

---

Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond er stiftet 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 dermed erhvervsdrivende moderfond for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S og fondens vedtægtsbestemte erhvervmæssige formål er at bevare og sikre driften af selskaberne.

Fondens almenvælgørende formål er at yde støtte til:

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

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

Fonden kan ikke søges.



## Strategi

---

Fondens overordnede strategi har i mange år været – og er fortsat – at udøve aktivt ejerskab af fondens dattervirksomheder for at sikre et løbende afkast til opfyldelse af fondens formål.

Strategien for fondens dattervirksomheder Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S er at sikre fortsat økonomisk vækst 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 køb, salg og udlejning af fast ejendom dels gennem moderselskabet og dels gennem dattervirksomheder.

Med undtagelse af Jensen & Møller Holding, der ejes 95% (2022: 86%), er alle dattervirksomheder 100% ejet af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Selskabets primære strategiske fokus omfatter investering i boligudlejningsejendomme.

Det geografiske fokus er primært Storkøbenhavn og sekundært Region Hovedstaden.

#### *Drift*

Det er selskabets strategi at spille en aktiv rolle i forbindelse med ejendommenes udvikling, drift og vedligeholdelse med henblik på at opnå øget lønsomhed, stabilt cash-flow og høj lejertilfredshed.

#### *Rentabilitet*

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

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

#### *Kapitalstruktur*

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

#### *Finansiering*

Selskabets finansieringsstrategi indebærer, at gæld i størst muligt omfang udgøres af fastforrentede anlægs lån med længst mulig løbetid. I

det omfang, der optages variabelt forrentede anlægs lån og/eller anlægs lån 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 Realkredit, 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.

#### *Vedligeholdelse og renovering*

Det er selskabets målsætning, at alle ejendomme skal fremtræde i god vedligeholdelsesmæssig stand. Lejemål i selskabets boligudlejningsejendomme renoveres og moderniseres i forbindelse med genudlejning.

#### *Investeringsstrategi*

Selskabet foretager investeringer i den bestående ejendomsportefølje for at realisere uudnyttet potentiale og øge porteføljens rentabilitet, samt ved køb af ejendomme inden for selskabets strategiske fokusområder.

Ved investering i udvidelse af ejendomsporteføljen med nye ejendomme er udgangspunktet en langsigtet investeringshorisont med fokus på værdiskabelse gennem udvikling og optimering af ejendommenes drift. Der investeres ikke i ejendomme udelukkende ud fra en forventning om fremtidig konjunkturbestemt værdistigning.

Selskabet investerer i såvel enkelt ejendomme som i ejendomsporteføljer. Ved investering i ejendomsporteføljer, kan det forekomme, at der købes ejendomme, der ligger uden for fondens strategiske fokus med hensyn til ejendomstype, anvendelse og/eller beliggenhed. Sådanne ejendomme vil typisk blive frasolgt, når det vurderes hensigtsmæssigt.

## **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.



## **ESG**

I lighed med andre aktører inden for ejendomsbranchen i Danmark, har fonden valgt at sætte yderligere fokus på fondens miljø-, sociale- og ledelsesmæssige forhold (ESG).

Fonden er ikke omfattet af EU's CSRD direktiv om bæredygtig rapportering, men det er fondens

intention at imødekomme den efterspørgsel efter flere ESG oplysninger, som i stigende grad kommer fra samarbejdspartnere. Dette vil fonden gøre dels ved at supplere ledelsesberetningen med et særskilt afsnit om fondens ESG strategi og allerede foretagne tiltag, og dels ved at implementere en egentlig løbende ESG rapportering til fondens interessenter.

Det stærkere fokus på ESG relaterede forhold er samtidig i tråd med fondens og fondsstifternes ønske om ansvarlighed og ordentlighed i fondens daglige virke og driften i fondens dattervirksomheder og ejendomme.

Ledelsen har kortlagt status, risici og muligheder inden for en række områder, der er væsentlige i fondens værdikæde i forhold til den daglige drift og fondens interessenter, og på den baggrund valgt at sætte særligt fokus på miljøforhold, bæredygtighed, energioptimering, nedbringelse af CO<sub>2</sub>-aftryk og lejertilfredshed i koncernens ejendomme.

## E - Miljøforhold

Koncernens ejendomme er opført i perioden 1880 – 1955, hvilket giver udfordringer i relation til effektive og rentable energioptimeringstiltag.

Der arbejdes dog målrettet på at reducere ejendommenes energiforbrug og miljøbelastning og denne indsats vil blive forstærket i de kommende år.

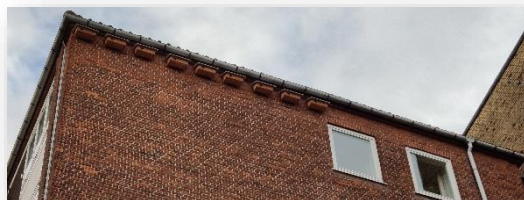
Dette sker dels gennem investeringer i energirenovering og -forbedring, så ejendommene energimærke forbedres. Aktuelt har 9 ejendomme energimærke C og 4 ejendomme har energimærke D.

Dels ved øget fokus på

- Bedre muligheder for affaldssortering på de enkelte ejendomme.
- Forbedre isolering ved renovering af lejligheder.
- Minimering af spild ved renovering og istandsættelse.
- Anvendelse af certificerede materialer med lav miljøbelastning i den daglige drift og ved renovering og ombygning.

- Genanvendelse af materialer fra ejendomme, der renoveres.
- Reduktion af energiforbrug til drift af ejendommens fælles installationer som f.eks. elevator, varmecentral, ventilation, vaskeri og belysning.
- Montering af solceller på tagflader.
- Opsamling af regnvand til brug i vaskeri.
- Etablering af ladestandere.
- Montering af vandmålere i alle lejemål.
- Løbende overvågning af forbrug.
- Sikre mod klimaforandringer og nedbringelse af klimarisici.

I det omfang det er muligt på ejendommene, er der tillige fokus på fremme af biodiversitet og naturbeskyttelse. På ejendommen Tagenshave er eksempelvis opsat redekasser til mursejlere og indrettet et grønt område med insekthotel.



## S – Sociale forhold

Da koncernen i væsentligt omfang benytter eksterne samarbejdspartnere til varetagelse af administration, tilsyn og drift, er fondens fokus på sociale forhold primært rettet mod lejere, samarbejdspartnere og modtagere af fondens uddelinger.

Der vil blive sat forøget fokus på:

- At samarbejdspartnere har tilfredsstillende vilkår og forhold for de medarbejdere, der arbejder for koncernens ejendomme.
- At der ved renovering, istandsættelse og ombygninger i koncernens ejendomme, tages maksimalt muligt hensyn til berørte lejere, så disse i mindst muligt omfang oplever gener.
- At samarbejdspartnere i muligt omfang tilbyder mennesker med fysiske, psykiske og



sociale udfordringer mulighed for at arbejde og uddanne sig.

- At samarbejdspartnere bidrager til uddannelse af talentfulde unge f.eks. gennem uddannelsesprogrammer og ansættelse af lærlinge.
- At nye lejere føler sig velkomne i koncernens ejendomme og har en god brugeroplevelse ved indflytning.
- At fremme sociale aktiviteter og forbedre beboerfaciliteter i koncernens ejendomme.
- At trykthed for ejendommenes beboere prioriteres.
- At øge den generelle tilfredshed ved at bo i koncernens ejendomme.

## **G – Ledelsesmæssige forhold**

Fondens stiftere lagde vægt på personlig tillid og integritet både i forhold til virksomhedens medarbejdere og rådgivere og i forhold til eksterne samarbejdsrelationer og forretningspartnere.

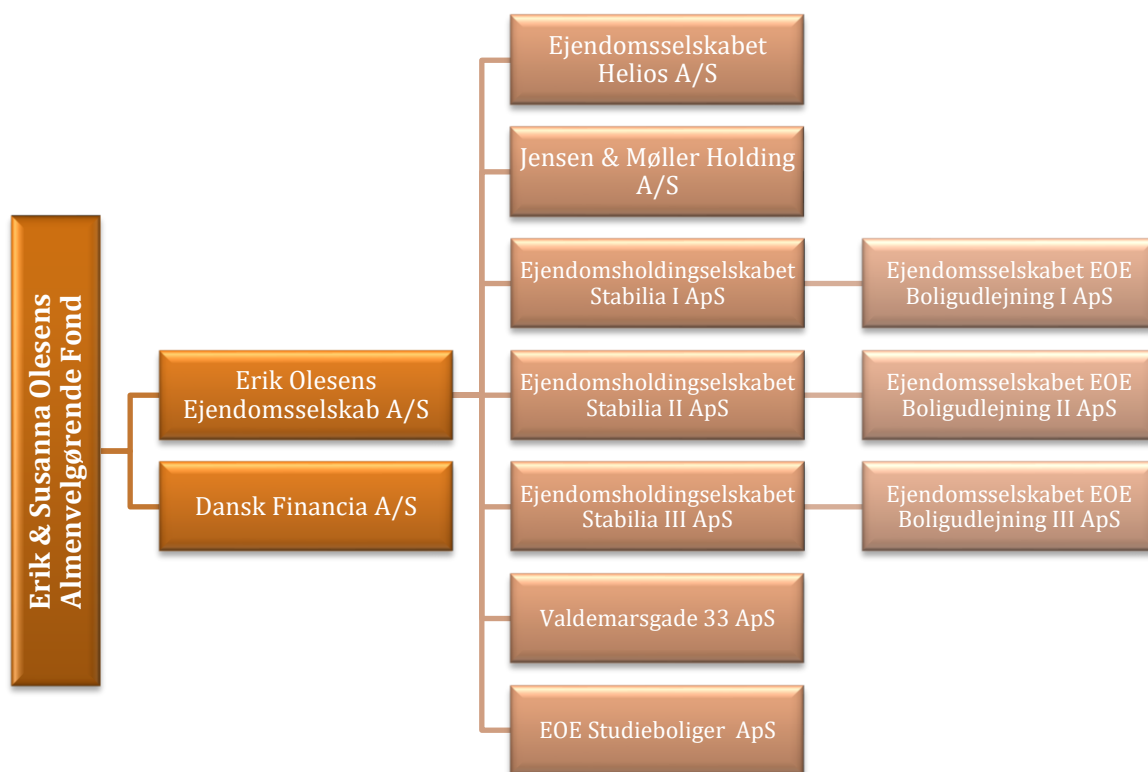
Fondens bestyrelse følger under hensyntagen til fondens forhold de af Komiteen godkendte udarbejdede anbefalinger for god fondsledning. Se side 30.





# Koncernoversigt

Koncernoversigt pr. 31. december 2023:



Alle dattervirksomheder er 100% ejede undtagen Jensen & Møller Holding, hvor ejerandelen udgør 95% (2022: 86%). Alle selskabers hjemsted er Kgs. Lyngby, Storkøbenhavn.

# Ledelse



## Peter Vagn-Jensen

Formand for bestyrelsen i Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

Direktør, hofjærgermester  
Født 1955  
Mand.

Udpeget af fondens stiftere.  
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 15.02.1994  
Genvalgt senest i 2023  
Udløb af valgperiode 2025

Samlet vederlag for 2023 fra koncernvirksomhederne udgør 230 t.kr.

### Bestyrelseskompetencer:

Betydelig erfaring med fonde, vælgørende arbejde og virksomhedsledelse.

### Ledelseshverv (koncerninterne):

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Dansk Financia A/S (formand)
- Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
- Helios Ejendomsselskab A/S

### Ledelseshverv (koncerneksterne):

*Direktør:*

- Scanafric ApS
- HAV-J ApS
- CTV-J ApS
- WOV-J ApS
- HCWV-J ApS

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Selchausdal K/S
- Mermaid Projektet
- The Eve Appeal (London)
- The Lone Strøyberg Scholarship (London)
- The Right Track Sports Trust (Cape Town)



## Anders Westermann

Næstformand for bestyrelsen i Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

Direktør, civiløkonom  
Født 1956  
Mand.

Udpeget af fondens stiftere.  
Ikke uafhængig.

### Bestyrelseskompetencer:

Betydelig erfaring indenfor ejendomsbranchen og med virksomhedsledelse inden for flere brancher.

### Ledelseshverv (koncerninterne):

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Erik Olesens Ejendomsselskab A/S (formand)
- Helios Ejendomsselskab A/S (formand)
- Dansk Financia A/S
- Jensen & Møller Holding A/S

### Ledelseshverv (koncerneksterne):

*Direktør:*

- Nymøllevej ApS
- T&W Holding 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

Indtrådt i bestyrelsen 30. 01.1997  
Genvalgt senest i 2022  
Udløb af valgperiode 2025

Samlet vederlag for 2023 fra kon-  
cernvirksomhederne udgør 235 t.kr.

- GSA Helsingør ApS
- Vipic ApS
- TWI I ApS
- AWH 2022 ApS

*Bestyrelsesformand:*

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

*Medlem af bestyrelsen i:*

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



### Mona Elisabeth Davidsen

Medlem af bestyrelsen i Erik &  
Susanna Olesens Almenvælgø-  
rende Fond.

Advokat  
Født 1955  
Kvinde.  
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013  
Genvalgt i 2021  
Udløb af valgperiode 2024

Samlet vederlag for 2023 fra fonden  
udgør 110 t.kr.

**Bestyrelseskompetencer:**

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

**Ledelseshverv:**

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Dronning Isabella Fonden
- Erik & Susanna Olesens Fond
- Emil Hofmann Olesens Fond



**Peter Morten Andreassen**

Medlem af bestyrelsen i fondens  
dattervirksomheder

Direktør, cand.polit.  
Født 1965  
Mand

**Bestyrelseskompetencer:**

Betydelig erfaring indenfor ejendomsdrift, -udvikling og -investering samt virksomhedsledelse.

**Ledelseshverv (koncerninterne):**

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Erik Olesens Ejendomsselskab A/S
- Helios Ejendomsselskab A/S
- Dansk Financia A/S
- Jensen & Møller Holding A/S

Medlem af koncernens investeringskomité

**Ledelseshverv (koncerneksterne):**

*Direktør:*

- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Ejendomsselskabet Damsager P/S
- Mågevej Holding ApS
- Ejendomsselskabet Mågevej 23-25 ApS
- Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS
- Ejendomsselskabet Odinsvej 9 - 19 ApS
- Ejendomsselskabet Købstæderne ApS
- Guldbergsgade 7 ApS
- PAN Management Care ApS
- Ejendoms-anpartsselskabet 'Kildebo'

*Formand:*

- DADES A/S
- K/S Retail Stores I, UK

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Ejendomsselskabet Norden A/S
- Gudbjerg og Ejnar Honore's Fond
- Sofiefonden
- Ejendoms-anpartsselskabet 'Kildebo'
- Aktieselskabet Matr.nr. 363 Vestervold Kvarter
- K/S Astoria, København
- Ejendomsselskabet Damsager P/S



**Per Solberg Hansen**

Direktør i fondens  
dattervirksomheder

Direktør, civiløkonom  
Født 1965  
Mand

**Ledelseshverv (koncerninterne):**

Direktør i fondens dattervirksomheder  
Medlem af koncernens investeringskomité

**Ledelseshverv (koncerneksterne):**

*Medlem af bestyrelsen i:*

- Aktieselskabet af 28. maj 1949

# Året i hovedtræk

Et hurtigt overblik:

- Lejeindtægter er forøget med kr. 3,3 mio. i forhold til sidste år primært som følge af, at ledige lejligheder til beboelse er renoveret og genudlejet til en højere og mere markeds-konform leje.
- Ejendommens driftsomkostninger er steget med kr. 3,9 mio. i forhold til sidste år hvilket primært skyldes, at en række større vedligeholdelsesprojekter i flere ejendomme er udført og udgiftsført i år i stedet for at blive udført og udgiftsført over en årrække.
- Alle udlejede ejerlejligheder til beboelse er solgt. Der er herudover solgt 8 ejerlejligheder.
- Koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse består pr. 31.12.2023 af 4 ejerlejligheder, der er til salg. Disse forventes solgt i 2024.
- Værdiregulering af investeringsejendomme er negativ med kr. 5,4 mio.
- Finansielle omkostninger er steget med kr. 2,7 mio. i forhold til sidste år som følge af optagelse af lån i løbet af året og stigende renteniveau på koncernens variabelt forrentede gæld.
- Salg af koncernens ejerlejlighedsportefølje er en væsentlig årsag til, at den betalbare skat af årets resultat udgør kr. 36,6 mio. Hensættelse til udskudt skat er til gengæld reduceret med kr. 40,2 mio.
- Koncernen har øget sin ejerandel i dattervirksomheden Jensen & Møller Holding A/S fra 86% til 95%. Selskabet er efter frasalg af sin ejerlejlighedsportefølje uden aktivitet og forventes derfor at træde i frivillig likvidation i løbet af 2024.
- Der er igen i 2023 investeret et væsentligt beløb i renovering og modernisering af ejendomme og lejligheder.
- Årets resultat efter skat er negativt kr. -11,5 mio., men ville være positivt med kr. 41,8 mio. hvis kursregulering af prioritetsgæld blev indregnet i resultatopgørelsen.
- Egenkapitalen udgør kr. 599 mio. pr. 31.12.2023.

## Boligudlejningsejendomme

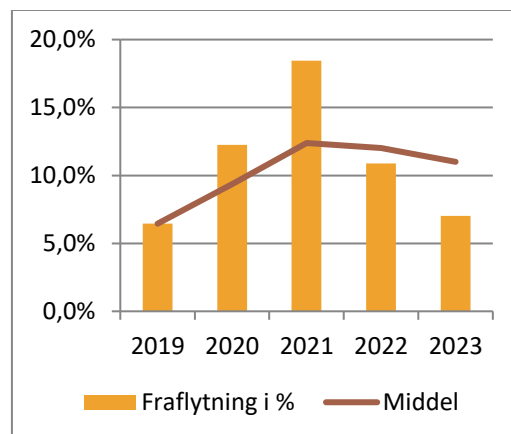
Koncernen har i lighed med 2022 ikke købt nye ejendomme i året, men fokuseret på at optimere rentabilitet og drift i de 13 boligudlejningsejendomme i København, som er købt i perioden 2018-2021.

Porteføljen består af 382 boliger, 62 kollegieboliger, 8 klubværelser og 17 erhvervslejemål, i alt 28.861 m<sup>2</sup>.



I perioden 2020-2021 oplevedes et væsentligt højere antal fraflytninger end forventet, hvilket betød øget tomgang, fordi de fleste lejligheder ikke kunne genudlejes før en gennemgribende renovering og istandsættelse var gennemført.

I 2023 er antallet af lejligheder, der er blevet frigjort som følge af lejers fraflytning, reduceret til 7% af koncernens boliger (excl. kollegieboliger og klubværelser).



Det betyder, at koncernens lejeindtægter også i 2023 er påvirket negativt af tomgang, men for så vidt angår boliger, skyldes tomgang udelukkende, at lejligheder er under renovering eller at ibrugtagningstilladelse afventes.

Tomgang i koncernens studieboliger skyldes primært, at der opstår perioder med tomgang, når de studerende fraflytter efter endt uddannelse i løbet af foråret, til nye studerende flytter ind ved begyndelsen af et nyt studieår efter sommerferien.

Mistede lejeindtægter som følge af tomgang udgør 6,16% af de samlede lejeindtægter i 2023 mod 8,61% i 2022.

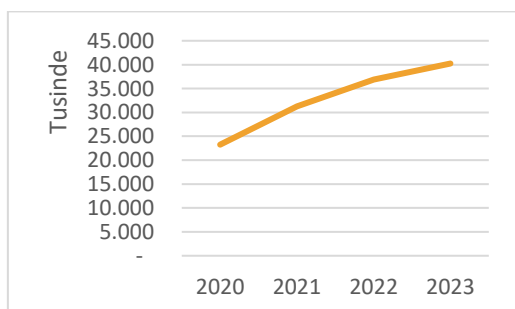
Renovering og modernisering af ledige lejligheder medfører en gennemgribende forbedring af lejligheden, der typisk omfatter etablering eller renovering af badeværelse, nyt køkken, nye hårde hvidevarer, nye faldstammer og stigstrenger, nye elinstallationer og radiatorer, isolering og brandsikring, maling af alle vægge, vinduer, paneler og træværk, samt nye døre og gulve.

I 2023 er 42 lejligheder blevet gennemgribende istandsat og forbedret inden genudlejning (2022: 42 lejligheder).

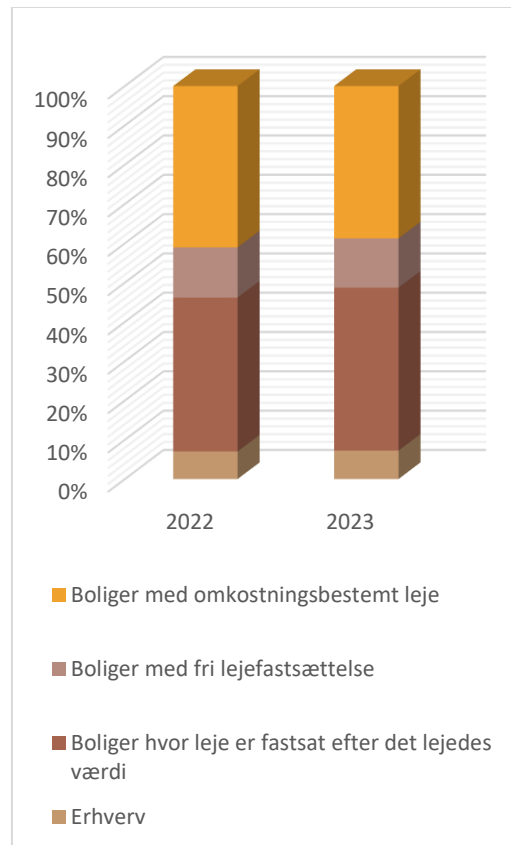
Pr. 31/12 2023 var yderligere 15 lejligheder under renovering (2022: 41 lejligheder). Disse genudlejes efter afslutning af renovering.

Renovering og gennemgribende forbedring af lejligheder i koncernens ejendomsportefølje medfører, at lejeniveauet kan fastsættes til det lejedes værdi i forbindelse med genudlejning.

Udviklingen i lejeindtægter kan illustreres således:



Lejeindtægter for 2023 fordeler sig på de enkelte typer lejemål således:



I alt er i 2023 investeret kr. 52,6 mio. i renovering af ledige lejligheder og ejendomme (2022: kr. 65,7 mio.).





<b>Boligudlejningsejendomme Investeringer og salg</b>					
<b>t.kr.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Køb (købspris)</b>	-	-	219.594	294.993	154.862
<b>Salg (salgspris)</b>	-	-	-	-	-
<b>Investeringer</b>	52.568	65.739	31.383	19.387	21.644



### ***Ejerlejligheder til beboelse***

Koncernen har i 2023 solgt 7 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage ved individuelle salg (2022: 5 ejerlejligheder).

Som følge af koncernens øgede strategiske fokus på boligudlejningsejendomme valgte koncernselskaberne Erik Olesens Ejendomsselskab og Jensen & Møller Holding ultimo året at frasælge selskabernes portefølje af udlejede ejerlejligheder til samme køber, i alt 103 stk.

Der er således i alt solgt 111 ejerlejligheder i 2023.

De solgte ejerlejligheder har et samlet areal på 8.136 m<sup>2</sup> (tinglyst areal).

Den samlede salgssum andrager kr. 223,7 mio.

De solgte lejligheders samlede anskaffelsessum andrager kr. 57,8 mio. og den bogførte værdi med tillæg af salgs omkostninger andrager kr. 233,7 mio.

Det regnskabsmæssige resultat af årets salgsaktiviteter er således negativt med kr. 10 mio.

Koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse består pr. 31. december 2023 herefter kun af 4 ejerlejligheder til beboelse, der er (eller vil blive) udbudt til salg.

## Hoved- og nøgletal

<b>Resultatopgørelse (tkr.)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lejeindtægter	40.231	36.880	31.263	23.252	14.120
Resultat af udlejning	15.902	16.515	12.301	7.192	3.474
Resultat af salgsaktivitet	-10.014	4.237	21.978	26.052	9.760
Resultat af primær drift	5.888	15.360	29.615	27.824	12.818
Værdiregulering til dagsværdi	-5.412	-76.504	59.918	94.443	-1.095
Finansiering, netto	-9.775	-7.193	-6.956	-4.169	-2.629
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>-14.643</b>	<b>-67.513</b>	<b>82.720</b>	<b>118.776</b>	<b>9.093</b>
<b>Årets resultat efter skat</b>	<b>-11.057</b>	<b>-48.635</b>	<b>64.107</b>	<b>92.860</b>	<b>6.985</b>

<b>Balance (tkr.)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Investeringsejendomme	925.780	1.103.100	1.122.415	854.745	477.661
Investering i materielle anlægsaktiver	55.658	65.858	251.217	314.844	181.051
Prioritetsgæld	420.609	417.036	410.730	313.490	177.407
Balancesum	1.101.884	1.126.792	1.192.289	1.021.585	760.861
<b>Egenkapital</b>	<b>602.082</b>	<b>618.810</b>	<b>673.113</b>	<b>615.746</b>	<b>526.208</b>

<b>Pengestrømme (tkr.)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsaktiviteter	220.161	25.536	47.299	44.986	28.981
Investeringsaktiviteter	-60.763	-66.435	-158.377	-168.560	-348.022
Finansieringsaktiviteter	3.572	6.221	97.240	136.083	132.899
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>162.970</b>	<b>-34.678</b>	<b>-13.838</b>	<b>12.509</b>	<b>-186.142</b>
<b>Likvide beholdninger 31/12</b>	<b>171.178</b>	<b>8.208</b>	<b>42.886</b>	<b>56.723</b>	<b>44.214</b>

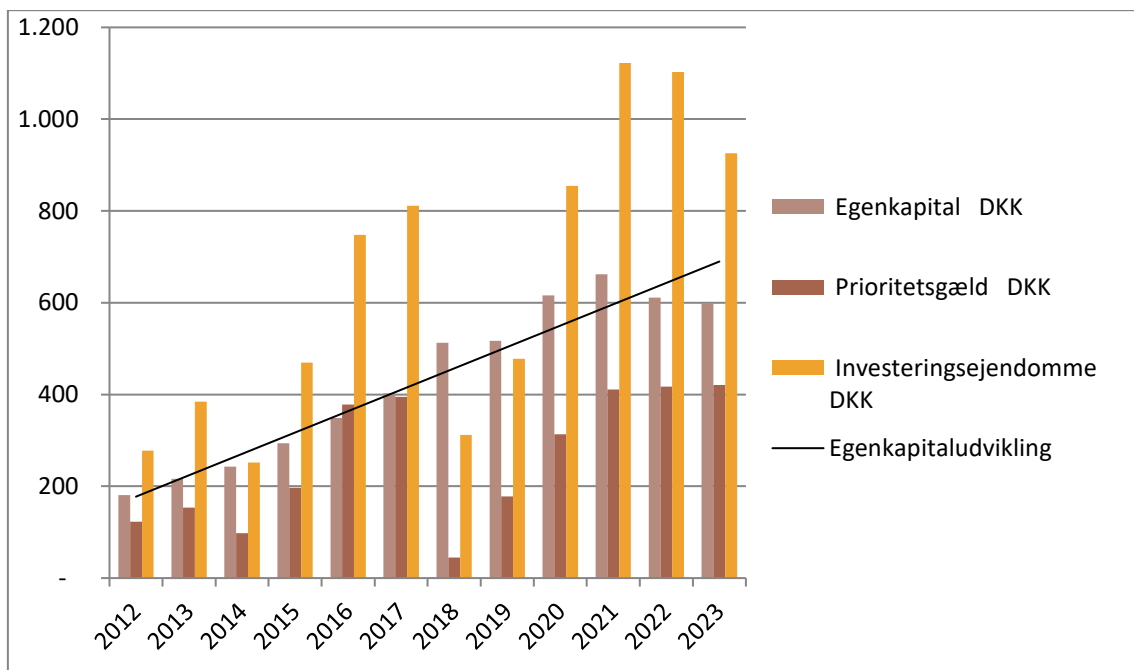
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Køb af ejendomme (tkr.)	-	-	219.594	294.993	154.862
Investeringer (tkr.)	55.658	65.858	31.623	19.851	26.189
Investeringsejendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	17.855	237.815	277.635	297.893	248.993
Investeringsejendomme Erhverv (tkr.)	9.363	9.116	10.235	10.198	7.573
Investeringsejendomme Udlejningsejendomme (tkr.)	898.562	856.169	834.545	546.654	221.095

<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Antal købte m <sup>2</sup> i alt	-	-	7.650	11.579	7.490
Antal købte lejemål/lejligheder	-	-	120	200	123
Antal solgte m <sup>2</sup> – udlejningsejd.	-	-	-	-	-
Antal solgte lejemål i alt	-	-	-	-	-
Antal solgte m <sup>2</sup> - ejerlejligheder	8.136	296	1.476	1.635	737
Antal solgte ejerlejligheder – i alt	111	5	19	23	12

<b>Nøgletal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overskudsgrad – udlejning	39,5%	44,7%	39,3%	30,8%	24,6%
Forrentning af egenkapital	-1,9%	-7,6%	9,8%	16,3%	1,3%
Egenkapitalandel	54,6%	54,9%	56,5%	60,3%	69,2%
Rentedækning	0,1	2,2	4,1	6,6	4,8
Bruttoresultat / nettoomsætning	2,3%	43,1%	35,1%	40,4%	43,0%
Indre værdi	24,43	25,11	27,31	24,99	21,35

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

#### Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme (MDKK)



# Regnskabsberetning

## Resultatopgørelse

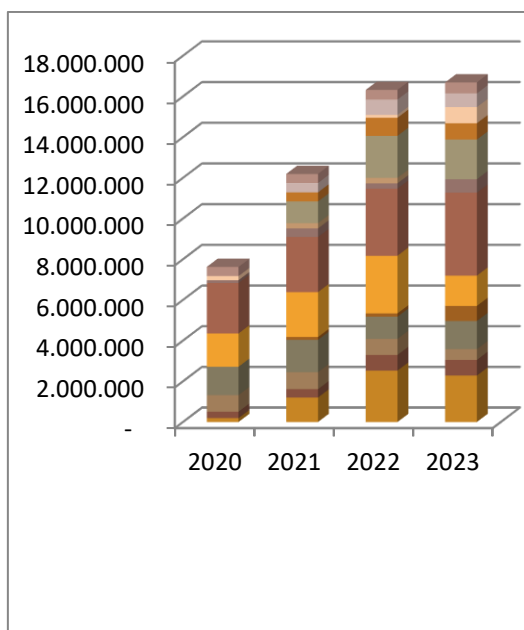
### Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 15,9 mio. mod 16,5 mio. i 2022.

Lejeindtægter er forøget med kr. 3,3 mio. i forhold til sidste år, hvilket skyldes almindelige pristals- og omkostningsrelaterede stigninger i lejen, samt en forøgelse af antallet af lejligheder til beboelse, der tidligere var udlejet efter reglerne i Lov om Leje §19 stk. 1 (omkostningsbestemt leje), men som efter endt renovering er genudlejet efter reglerne i Lov om Leje §19 stk. 2 (det lejedes værdi).

Ejendommens driftsomkostninger er samtidig steget med kr. 3,9 mio. i forhold til sidste år. Det skyldes en stigning i en række af ejendommens faste udgifter, bl.a. forsikring, men i al væsentlighed, at en række større vedligeholdelsesprojekter i flere ejendomme er udført på en gang i år i stedet for over en årrække.

Udviklingen i resultat af udlejningsaktiviteten er på trods heraf generelt stigende for de fleste af koncernens ejendomme.



Der henvises til afsnittet ”Året i hovedtræk”.

### Salgsaktivitet

Der er i løbet af 2023 solgt 7 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage mod 5 ejerlejligheder i 2022.

Som omtalt i afsnittet ”Året i hovedtræk” har koncernen tillige valgt at frasælge alle koncernens udlejede ejerlejligheder, i alt 103 stk.

Årets samlede salg af ejerlejligheder omfatter således i alt 111 ejerlejligheder for en samlet salgspris på kr. 223,7 mio.

Da det af naturlige årsager ikke er muligt at opnå samme salgspris for lejligheder, der er udlejet – og dermed ikke til disposition for køber – kan der ikke opnås samme salgspris pr. m<sup>2</sup> som for lejligheder, der er frigjort for lejeforhold og til købers frie disposition.

Da der løbende er sket værdiregulering til skønnet dagsværdi for alle lejligheder, realiseres ingen regnskabsmæssig avance ved salget af de udlejede lejligheder

Resultat af salgsaktivitet udgør et underskud på kr. 10 mio. der i væsentligt omfang kan henføres til omkostninger, der er direkte relateret til salgsprocessen, samt omkostninger ved overdragelse af lejerrelaterede forpligtelser til køber, herunder f.eks. saldi på indvendige vedligeholdelseskonti.

Idet mange af de frasolgte udlejede ejerlejligheder er beliggende i ejendomme, som koncernen selv har opført i 1930’erne og perioden herefter og som derfor har været i koncernens eje længe, er anskaffelsessummen for de frasolgte lejligheder relativt lille. Salget medfører således en betydelig avance i forhold til anskaffelsespris, men som nævnt ikke i forhold til de frasolgte lejligheds bogførte værdi.

Koncernselskabet Jensen & Møller Holding A/S er efter frasalg af ejerlejlighedsporteføljen uden aktivitet.



### *Administrationsomkostninger*

De samlede administrationsomkostninger for koncernen udgør kr. 5,6 mio. i 2023 mod kr. 5,4 mio. i 2022.

Administrationsomkostninger kan i al væsentlighed henføres til Dansk Financias asset management aktiviteter, herunder personaleomkostninger, kontorhold, IT, leje af kontor, revision m.v

### *Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi*

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi. Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Boligudlejningsejendomme er i 2023 nedskrevet med netto kr. 10,2 mio. (før skat) mod kr. 44,1 mio. (før skat) i 2022.

Nedskrivningen skyldes markedsbestemte forhold, herunder øget afkastkrav. Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 1,9-3,75% (2022: 1,65-3,12%).



Beholdning af udlejede ejerlejligheder er som tidligere nævnt frasolgt med undtagelse af 4

ejerlejligheder, der er ledige og som er/vil blive udbudt til salg. Disse er opskrevet med kr. 4,5 mio. til forventet salgspris. I 2022 blev beholdningen nedskrevet med netto kr. 31,2 mio. (før skat).

Erhvervslejligheder er i året opskrevet med 247 tkr. (før skat) mod ned nedskrivning på kr. 1,1 mio. (før skat) i 2022.

Samlet værdiregulering andrager kr. -5,4 mio. (før skat) mod kr. -76,5 (før skat) i 2022.

### *Finansielle poster*

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 9,8 mio. mod kr. 7,2 mio. sidste år.



Stigningen i de finansielle poster kan i al væsentlighed henføres til stigende renter på koncernens kortfristede og variabelt forrentede lån

En betydelig del af koncernens realkreditgæld (70%) består af langfristede fastforrentede lån med en rente på 1-1,5%. Som følge af udviklingen i renteniveauet er kursværdien på disse lån væsentlig mindre end restgælden. Kursregulering af prioritetsgæld indgår ikke i årets resultat, men ville forbedre årets resultat med kr. 61,2 mio. (før skat) hvis det var tilfældet.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 3,6 mio. mod kr. 18,8 mio. for 2022.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat kr. 36,6 mio. med fradrag af regulering af skat vedrørende tidligere år 14 tkr. og regulering af udskudt skat kr. 40,2 mio.

### Resultat

Årets resultat udgør et underskud på kr. 11,0 mio. mod et underskud på kr. 48,6 mio. i 2022.

I henhold til årsrapporten for sidste år var forventningerne til resultat før skat og værdiregulering i niveauet kr. 15 mio. For så vidt angår lejeindtægter lever disse op til forventningerne, men højere driftsomkostninger og finansielle omkostninger bidrager – sammen med et negativt resultat af salgsaktiviteten – til, at de udmeldte forventninger som helhed ikke blev indfriet.

Årets resultat anses derfor ikke for tilfredsstillende.



### Balance

#### Investerings ejendomme

##### Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 4 ejerlejligheder til beboelse med et samlet areal på 449 m<sup>2</sup> som er/vil blive sat til salg.

Ejerlejlighederne er værdiansat til forventet salgspris, der andrager kr. 17,9 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 39.766 pr m<sup>2</sup>.

Der er i året investeret kr. 3 mio. i renovering af ejerlejligheder, der er – eller vil blive – solgt.

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

Koncernen ejer 4 butiksejerlejligheder på i alt 437 m<sup>2</sup>.

Disse erhvervs ejerlejligheder er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2023 kr. 9,4 mio. (2022: kr. 9,1 mio.)

##### Udlejningsejendomme

Koncernens ejer pr. 31/12 2023 13 udlejningsejendomme med i alt 382 boliger, 62 kollegieboliger, 8 klubværelser og 14 erhvervslejemål (uændret siden 2021), i alt 28.424 m<sup>2</sup>.

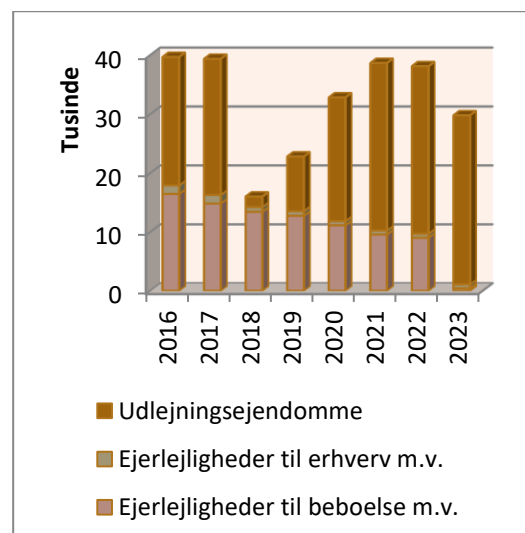
Ejendommene er værdiansat til dagsværdi.

Dagsværdi af udlejningsejendomme er netto stegt med kr. 42,4 mio. i 2023, der fremkommer som investeringer kr. 52,6 mio. vedr. renovering og forbedring med fradrag af værdiregulering til dagsværdi kr. 10,2 mio.

Den bogførte værdi andrager kr. 898,6 mio. pr. 31/12 2023 svarende til en bogført værdi på kr. 31.612 pr m<sup>2</sup>.

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

Udviklingen i den arealmæssige fordeling på koncernens ejendomsstyper kan illustreres således:



De angivne arealer er bruttoarealer (BBR)

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Huslejedepositum

Huslejedepositum vedrører Dansk Financia A/S' kontorlejemål.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver består af kontant indestående i Grundejernes Investeringsfond efter reglerne i Lejelovens §120 (tidligere Boligreguleringslovens §18b).

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender fra salg og udlejning andrager kr. 1,2 mio. pr. 31. december 2023 mod kr. 3,5 mio. sidste år.

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende forsikringsstatninger m.v.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter kr. 0,9 mio. pr. 31. december 2023 består af omkostninger, der er betalt i 2023, men som vedrører perioden efter regnskabsårets afslutning (herunder forsikringspræmier) samt forudbetaling af ekstraordinære afdrag på realkreditlån i forbindelse med salg af lejligheder (relaksation).

### Egenkapital

Den samlede egenkapital er i året reduceret med kr. 16,7 mio. fra kr. 618,8 mio. ved årets begyndelse til kr. 602,1 mio. pr. 31. december 2023.

Dette kan henføres til årets resultat og årets uddelelser samt udbytte til minoritetsinteressenter.

Der er i 2023 uddelt i alt 260 tkr. – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 54,6% af balancesummen (2022: 54,9%).

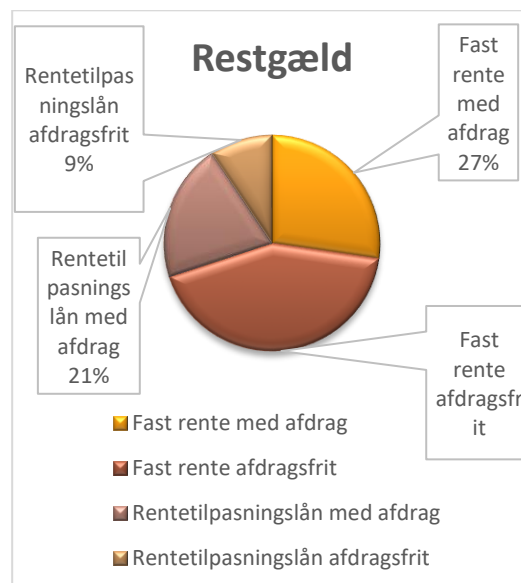
### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2023 kr. 420,6 mio. mod kr. 417 mio. sidste år svarende til en forøgelse på kr. 3,6 mio.

Der er i forbindelse med salg indfriet gæld i koncernens ejerlejlighedsportefølje med kr. 19,5 mio. og optaget yderligere prioritetsgæld i andre af koncernens ejendomme med kr. 26,7 mio.

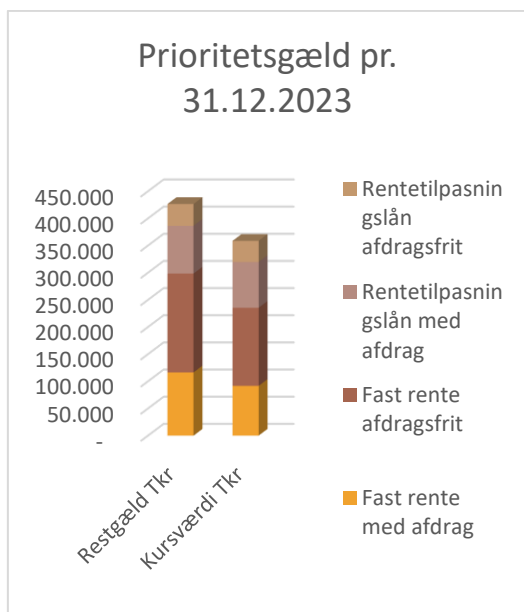
Af den samlede prioritetsgæld kr. 420,6 mio. forfalder kr. 404 mio. efter 5 år.

Koncernens prioritetsgæld fordelt på låntyper og afdragsprofil kan illustreres således:



Koncernens finansieringsstrategi indebærer, at gæld i størst muligt omfang udgøres af fastforrentet realkreditgæld med længst mulig løbetid. I det nuværende rentemarked har denne strategi vist sig hensigtsmæssig og fordelagtig.

Kursværdi pr. 31. december 2023 af koncernens samlede prioritetsgæld kr. 420 mio. andrager kr. 358,8 mio. og der er således en urealiseret ikke bogført kursgevinst pr. 31. december 2023 på kr. 61,2 mio. før skat.



### Udskudt skat

Udskudt skat udgør kr. 16,8 mio. pr. 31. december 2023 mod kr. 57 mio. sidste år. Faldet kr. 40,2 mio. skyldes udskudt skat på den negative værdiregulering af investeringsejendomme i behold samt tilbageførte opskrivninger vedr. solgte lejligheder.

### Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 220,2 mio. mod 25,5 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -60,8 mio. i 2023 mod kr. -66 mio. sidste år. Likviditetspåvirkningen skyldes primært investeringer i ejendomme og køb af driftsmidler. I 2023 er tillige købt yderligere kapitalandele i Jensen & Møller Holding A/S for kr. 5 mio.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager netto kr. 3,6 mio. mod 6,2 mio. sidste år.

De samlede pengestrømme udgjorde kr. 163 mio. i 2023 mod kr. -34,7 mio. mod sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager kr. 171,2 mio. pr. 31. december 2023.

### Skat og moms

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

Koncernen modtog i 2023 kr. 3,8 mio. i selskabsskat vedr. 2022 som følge af for meget betalt aconto skat. Koncernen har i året betalt kr. 4,1 mio. i aconto skat vedr. 2023.

Med undtagelse af Jensen & Møller Holding A/S er alle selskaber i koncernen fælles registreret for moms.





# Risikofaktorer

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

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

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

## Risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

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

Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udgør som følge af salg af porteføljen ikke længere en risikofaktor. Risiko ved værdiansættelse af de få ejerlejligheder, som fortsat er i behold, er uvæsentlig.

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, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l. samt ejendommens potentiale, herunder muligheder for driftsoptimering og forøgelse af lejeindtægter og det forventede afkast, når ejendommen anses for fuldt udviklet.

*Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 for erhvervsejerlejligheder er anvendt afkastkrav på 6,25% (2022: 6%)*

*Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 1,9-3,75% svarende til 3,0% i gennemsnit for porteføljen som helhed (2022: 1,65-3,12%).*

De anvendte afkastkrav er for 2023 opgjort af ledelsen ud fra offentligt tilgængelige markedsrapporter udarbejdet af anerkendt rådgivnings- og vurderingsvirksomheder samt en individuel vurdering af hver ejendom.

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).



*En ændring af afkastkravet med -0,25% point vil således medføre en opskrivning af investeringsejendomme med kr. 85,7 mio. (før skat) og en ændring af afkastkravet med +0,25% point vil medføre en nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 71,7 mio. (før skat).*

De anvendte afkastkrav medfører under de fastlagte forudsætninger et exit afkast i niveauet 4-5% svarende til 4,5% i gennemsnit.

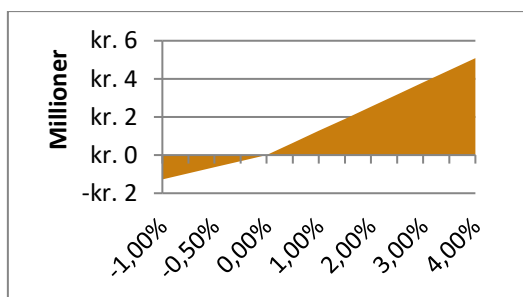
## Renterisici

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

rentestigning ikke have væsentlig indflydelse på koncernens finansieringsomkostninger på kort sigt.

Et stigende renteniveau i forbindelse med refinansiering af koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld vil – som det har været tilfældet i 2023 – medføre stigende finansieringsomkostninger, men da denne gæld udgør en mindre del af den samlede restgæld, anser ledelsen ikke renterisikoen for væsentlig i forhold til koncernens aktuelle økonomiske stilling.

Aktuelle konsekvenser af ændringer i renteniveauet kan illustreres således:



Renteudviklingen kan til gengæld have 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 trækningmuligheder på driftskreditter.

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

Ledelsen vurderer, at der aktuelt ikke er nogen likviditetsrisiko, idet koncernen – udover likviditet fra salg af ejerlejlighedsporteføljen – har uudnyttede trækingsrettigheder på driftskredit i

pengeinstitut, samt belåningsmuligheder vedr. realkredit.

### Ejendomsmarkedet i Danmark

Udover de allerede nævnte forhold som har indflydelse på koncernens risici 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, stigende renteniveau, inflation, stigende arbejdsløshed, manglende finansieringsmuligheder, faldende ejendomspriser, pandemier m.v. indebærer dog en generel risiko for, at et stigende antal lejere ikke er i stand til at betale deres leje rettidigt. Dette medfører risiko for øget tomgang.

Det er dog ledelsens vurdering, at denne risiko er begrænset idet der fortsat er efterspørgsel efter den type ejerlejligheder og lejemål i Storkøbenhavn, som koncernen udbyder.

Ledelsen vurderer samtidig, at koncernen i kraft af den aktuelle finansielle situation og det langsigtede strategiske fokus, er i stand til at modstå samfundsøkonomisk recession.

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 skattelovgivningen
- 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.

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

# Ejendomme



Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2023 følgende ejendomme:

Adresse	Postnr	Opført	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m <sup>2</sup> )
Holger Danskes Vej 89 (kollegium)	2000	1895	62		2130
Valdemarsgade 33	1665	1880	18	1	1185
Abel Cathrines Gade 21-21A-21B	1654	1891	33	2	2322
Nordre Frihavnsgade 89-91	2100	1903	21	1	1771
Hedemannsgade 2-4	2100	1898	19		1210
Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3	2200	1890	31	4	2284
Nørrebrogade 247 / Hyltebro 2-4	2200	1896	32	2	2004
Tagensvej 30-38 (Tagenshave)	2200	1955	60		5136
Nordbanegade 12-16	2200	1886	33	2	1733
Laurids Skaus Gade 3 / Hiort Lorensens Gade 9	2200	1899	20	1	1540
Astrupevej 81-89, Stavnstrupvej 1-3, Havdrupvej 3-9 og Hagestedvej 2-8 (Havdrupgård)	2700	1935	89		5144
Grøndals Parkvej 10-12, Gudenåvej 10-12	2720	1934	24		1290
Lundgårddet 13-15	2720	1935	10	1	675
Strandvejen 221A, Maglemosevej 1	2900	1933		3	437
<b>I ALT</b>			<b>452</b>	<b>17</b>	<b>28.861</b>

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

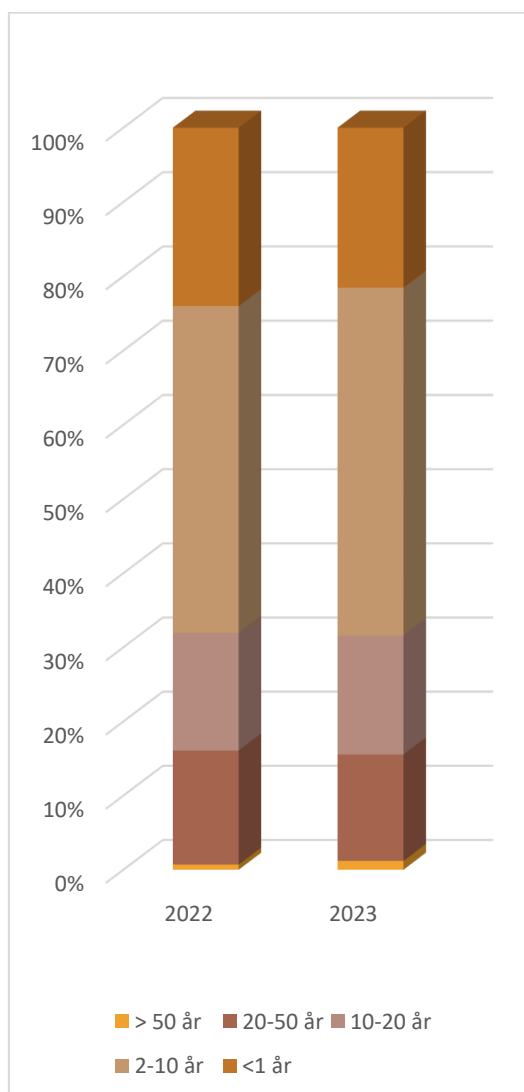
### Ind- og fraflytning og tomgang

Koncernens udlejningsejendomme består i overvejende grad af mindre lejligheder, hvor der typisk sker hyppigere ind- og fraflytning (lejeromsætning) end i større lejligheder jf. også det under afsnittet ”Året i hovedtræk” nævnte.

Alle koncernens kollegieboliger og klubværelser er et værelses boliger. Af koncernens øvrige 382 boliger har 244 to værelser og 88 tre værelser.

Pr. 31.12.2023 er kun 5 lejekontrakter indgået for mere end 50 år siden, mens ca. halvdelen (47%) er indgået for mellem 2 og 10 år siden.

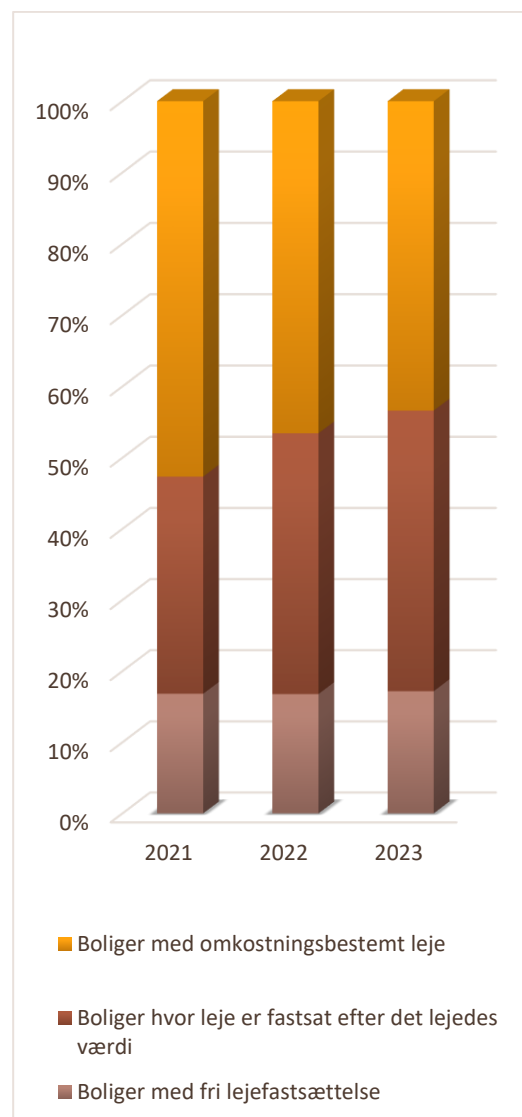
Nedenfor er angivet den procentvise fordeling af tidspunkt for indgåelse af lejekontrakt.



Pr. 31.12.2023 er 43% af boligerne i koncernens ejendomsportefølje underlagt reglerne i lejelovens §19 stk. 1 om omkostningsbestemt leje (med tillæg for eventuelle individuelle forbedringer), mens i 39% af koncernens boliger er lejen fastsat efter reglerne i lejelovens §19 stk. 2 om det lejedes værdi.

I de resterende boliglejemaal fastsættes lejen efter lejelovens § 54 stk. 1.

Nedenfor er angivet den procentvise fordeling af lejlighedstyper (boliger) på hhv. omkostningsbestemt leje, lejefastsættelse efter det lejedes værdi og fri lejefastsættelse.



# Fremtiden

---

## Begivenheder efter balancedagen

### *Køb*

Koncernen har i den forløbne del af 2024 ikke indgået aftaler om køb af ejendomme.

Koncernen vil i 2024 i lighed med 2023 fokusere primært på afkastgenerende investeringer i koncernens nuværende portefølje og sekundært op- søge nye ejendomsinvesteringsmuligheder.

### *Salg*

Udover de 4 ejerlejligheder, der pr. balancedagen er i behold, og som forventes solgt i 2024, har koncernen ikke til hensigt at afhænde ejendomme i 2024.

Da koncernselskabet Jensen & Møller Holding A/S efter frasalg af ejerlejlighedsportefølje er uden aktivitet, påtænkes det at lade selskabet træde i frivillig likvidation i løbet af 2024.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2023 indtruffet forhold og begivenheder, som har – eller vurderes at få – væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

## Forventninger til 2024

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommernes nuværende drift, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 23 mio. for 2024. Der forventes et positivt resultat for 2024 i niveauet kr. 12 mio. før skat og værdireguleringer.

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 lejligheder end forventet, der kræver istandsættelse og renovering inden genudlejning, kan i sagens natur få indflydelse på forventningerne til årets resultat.



## Uddelinger og uddelingsramme

---

Fonden har i 2023 uddelt i alt 260 tkr.

Donationen er tildelt Tivoli til afholdelse af en række koncerter med unge lovende klassiske musikere. Koncerterne afholdtes under fællesbetegnelsen ”Stjernesked” i forbindelse med Tivolis Sommerklassisk program.

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

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.

Fonden uddelingsramme andrager kr. 15 mio. pr. 31. december 2023.

## Uddelingspolitik

---

Den almennyttige del af 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, hvis 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 det synliggøres, at fonden og dens stiftere har ydet støtte til det pågældende formål.

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

Fonden kan ikke søges.

# Anbefalinger for god fondsledelse

Fonden er som erhvervsdrivende fond omfattet af de af Komiteen god fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse af juni 2020. 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 principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes 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 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>
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen forholder sig løbende til fondens kapitalforvaltning for at sikre fondens langsigtede levedygtighed. Dette sker med særligt fokus på investeringer i fondens dattervirksomheder, så fondens strategi og risikoprofil til stadighed overholdes, og således at der sikres et løbende afkast til opfyldelse af fondens formål.</i>



<b>Anbefaling</b>	<b>Fonden følger</b>	<b>Fonden forklarer</b>
<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 – 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>Fonden følger anbefalingen.</i>  <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, bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år 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 gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til 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>	
2.3.3 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		<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</i>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>		<p><i>bestyrelsesmedlemmernes kompetence og at disse var uafhængige af fondens stiftere.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af 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>• hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>I fondens årsrapport medtages en redegørelse for sammensætning af bestyrelsen og en beskrivelse af de enkelte bestyrelsesmedlemmer.</i></p>	
<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>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>2.4 Uafhængighed</b>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt.</li> <li>- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller</li> <li>- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, 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 eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <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> </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 i forhold til stifternes familie.</i></p> <p><i>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 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>Anbefaling</b>	<b>Fonden følger</b>	<b>Fonden forklarer</b>
<ul style="list-style-type: none"> <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>		
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
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.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode på 3 år.</i>
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>I henhold til fondens fundats afgår bestyrelsesmedlemmer i det kalenderår, hvor de fylder 70 år.</i>
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen gennemfører hvert år en selv-evaluering af bestyrelsens arbejde og de enkelte 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, som hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Fondens årsrapport indeholder oplysning om vederlag til bestyrelsen.</i>

<b>Anbefaling</b>	<b>Fonden følger</b>	<b>Fonden forklarer</b>
en eventuel direktion modtager for udførelsen af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.		



# Påtegninger

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2023.

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

Frederiksberg, den 6. maj 2024.

### 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 2023 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 oprettholder 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 udledelser, 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 6. maj 2024

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

René Otto Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne26718

Henrik Hornbæk  
statsautoriseret revisor  
mne32802

# Anvendt regnskabspraksis - koncern

---

## Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond koncernen for 2023 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabsskemaerne 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

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til fonden.

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

## Resultatopgørelsen

### *Resultat af udlejning*

Lejeindtægter fra udlejede boliger m.v. indregnes lineært i lejeperioden.

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 til de ejerforeninger, hvori koncernens ejerlejligheder er beliggende, sker på baggrund af betalte aconto bidrag. Godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber på generalforsamlingen kan indebære reguleringer til resultatopgørelse og balance. Reguleringerne vil i givet fald blive foretaget i årsrapporten for det følgende år.

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

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

### *Salg af lejligheder*

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

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

### *Administrationsomkostninger*

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

omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion og bestyrelse.

### *Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi*

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

### *Finansielle poster*

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

### *Skat af årets resultat*

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Alle selskaber i koncernen er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

## Balancen

### *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 kapitalgevinst ved 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.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. For så vidt angår ejendomme anskaffet i indeværende regnskabsår, anses kostpris som det bedste udtryk for dagsværdi. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktivernes værdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Fastlæggelse af dagsværdi for investerings ejendomme 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 er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Ejerlejligheder til beboelse

Ejerlejligheder til beboelse måles til dagsværdi og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse heraf.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år blandt andet har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen blandt andet er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme.

#### Ejerlejligheder til erhverv

Dagsværdien for ejerlejligheder, der ikke anvendes til beboelse, er for hver enkelt ejerlejlighed opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejerlejlighedernes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for ejerlejlighederne for det kommende år. Der er i

budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejerlejlighedernes dagsværdi fremkommer.

Afkastkravet skønnes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

#### Udlejningsejendomme

Dagsværdien for udlejningsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor det normaliserede driftsresultat, baseret på budget for det kommende år, sammen med afkastkravet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejerlejlighedernes dagsværdi fremkommer.

Afkastkravet skønnes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

#### *Grundejernes Investeringsfond*

Koncernens kontante indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Lejelovens §120 aktiveres som finansielt anlægsaktiv.

#### *Andre tilgodehavender*

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 og andre forudbetalinger fra lejerne.

### *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.

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Realkreditlån er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld beregnet som lånets underliggende kontant værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 i al væsentlighed svarer til nominal 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, EOE Studiebøliger ApS, Valdemarsgade 33 ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia III ApS og Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS, Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning II ApS, Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning III 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		2023	2022
	Lejeindtægter m.v.....	40.230.560	36.880.221
	Honorarindtægter.....	28.863	18.429
1	Driftsomkostninger.....	-24.357.419	-20.383.479
	<b>Resultat af udlejning og administration.....</b>	<b>15.902.004</b>	<b>16.515.171</b>
	Salgsindtægter.....	223.718.000	13.140.000
	Bogført værdi og salgsomkostninger.....	-233.731.830	-8.903.362
	<b>Resultat af salgsaktivitet.....</b>	<b>-10.013.830</b>	<b>4.236.638</b>
	<b>Bruttoresultat .....</b>	<b>5.888.174</b>	<b>20.751.809</b>
1	Administrationsomkostninger.....	-5.621.479	-5.391.364
	<b>Resultat af primær drift før værdiregulering.....</b>	<b>266.695</b>	<b>15.360.445</b>
	Andre driftsindtægter.....	277.203	822.614
2	Værdiregulering til investeringsejendomme til dagsværdi.....	-5.411.607	-76.503.668
	<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-4.867.709</b>	<b>-60.320.609</b>
3	Finansielle indtægter.....	718.147	26.440
3	Finansielle omkostninger.....	-10.493.192	-7.219.221
	<b>Finansielle poster, netto.....</b>	<b>-9.775.045</b>	<b>-7.192.781</b>
	<b>Resultat før skat.....</b>	<b>-14.642.754</b>	<b>-67.513.390</b>
4	Skat af årets resultat.....	3.586.241	18.878.308
5	<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>-11.056.513</b>	<b>-48.635.082</b>

**KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
6	925.780.000	1.103.100.381
7	57.829	56.654
	<u>925.837.829</u>	<u>1.103.157.035</u>
 <i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
8	94.920	28.125
9	2.445.746	6.990.931
	<u>2.540.666</u>	<u>7.019.056</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.110.176.091</b>
	<u>928.378.495</u>	<u>1.110.176.091</u>
 <i>Tilgodehavender:</i>		
	1.247.705	3.509.094
4	0	3.807.000
	168.517	293.715
	912.018	798.520
 <i>Likvide beholdninger:</i>		
	171.177.497	8.207.755
	<u>173.505.737</u>	<u>16.616.084</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.101.884.232</b>
	<u>1.101.884.232</u>	<u>1.126.792.175</u>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.126.792.175</b>
	<u>1.101.884.232</u>	<u>1.126.792.175</u>



**KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER**

Note	2023	2022
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
Overført resultat.....	559.602.047	571.380.078
Uddelingsramme.....	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Egenkapital henført til fonden.....</b>	<u>599.245.797</u>	<u>611.023.828</u>
Minoritetsinteresser.....	<u>2.835.296</u>	<u>7.786.513</u>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<u>602.081.093</u>	<u>618.810.341</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
4 Udskudt skat.....	16.858.109	57.047.116
Andre hensættelser.....	<u>2.334.915</u>	<u>2.304.130</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<u>19.193.024</u>	<u>59.351.246</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter.....	417.256.550	412.344.661
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	6.906.517	6.212.788
Deposita.....	<u>7.853.903</u>	<u>7.008.573</u>
10 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>432.016.970</u>	<u>425.566.022</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
10 Gæld til realkreditinstitutter.....	3.351.993	4.691.750
4 Selskabsskat.....	32.473.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	6.546.693	8.306.846
Anden gæld.....	<u>6.221.459</u>	<u>10.065.970</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>48.593.145</u>	<u>23.064.566</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>480.610.115</u>	<u>448.630.588</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<u>1.101.884.232</u>	<u>1.126.792.175</u>
1 Medarbejderforhold		
11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN**

	<b>Grund- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Uddelings- ramme</b>	<b>Fondens andel af egen- kapitalen</b>	<b>Minoritets- interesser</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	571.380.078	15.000.000	611.023.828	7.786.513	618.810.341
Årets resultat.....	0	-11.778.031	260.000	-11.518.031	461.518	-11.056.513
Betalt ordinært udbytte.....	0		0	0	-351.046	-351.046
Uddelinger i 2023.....	0	0	-260.000	-260.000	0	-260.000
Køb af minoritetsandele.....	0	0	0	0	-5.061.689	-5.061.689
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>559.602.047</u>	<u>15.000.000</u>	<u>599.245.797</u>	<u>2.835.296</u>	<u>602.081.093</u>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2023	2022
Resultat af udlejning m.v.....	<u>15.902.004</u>	<u>16.515.171</u>
Resultat af salgsaktivitet.....	-10.013.830	4.236.638
Tilbageført bogført værdi af solgte investeringsejendomme.....	<u>227.566.477</u>	<u>8.667.730</u>
Nettosalgspris for solgte investeringsejendomme (ejerlejligheder).....	<u>217.552.647</u>	<u>12.904.368</u>
Administrationsomkostninger.....	-5.621.479	-5.391.364
7 Tilbageførte afskrivninger.....	<u>43.078</u>	<u>34.886</u>
Administrationsomkostninger i alt.....	<u>-5.578.401</u>	<u>-5.356.478</u>
Andre driftsindtægter.....	277.203	822.614
4 Finansielle poster - netto.....	<u>-9.775.045</u>	<u>-7.192.781</u>
	<u>-9.497.842</u>	<u>-6.370.167</u>
Ændring af driftskapital.....	<u>2.716.577</u>	<u>23.123.455</u>
Betalte selskabsskatter, netto.....	<u>-322.766</u>	<u>-10.104.386</u>
Udbetaling af udbytte til minoritetsinteressenter.....	<u>-351.046</u>	<u>-2.457.319</u>
Udlodninger til almenvælgørende formål.....	<u>-260.000</u>	<u>-3.210.000</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet.....</b>	<b><u>220.161.173</u></b>	<b><u>25.044.644</u></b>
Køb af investeringsejendomme.....	0	0
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-55.657.621	-65.858.402
Køb af minoritetsandele.....	-5.061.689	0
Køb af driftsmidler.....	<u>-44.253</u>	<u>-84.982</u>
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet.....</b>	<b><u>-60.763.563</u></b>	<b><u>-65.943.384</u></b>
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-23.165.868	-15.079.009
Optagelse af lån i ejendomme.....	<u>26.738.000</u>	<u>21.300.000</u>
<b>Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....</b>	<b><u>3.572.132</u></b>	<b><u>6.220.991</u></b>
<b>Årets pengestrømme.....</b>	<b>162.969.742</b>	<b>-34.677.749</b>
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	<u>8.207.755</u>	<u>42.885.504</u>
<b>Likvide beholdninger pr. balancedagen.....</b>	<b><u>171.177.497</u></b>	<b><u>8.207.755</u></b>
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	<u>171.177.497</u>	<u>8.207.755</u>
	<b><u>171.177.497</u></b>	<b><u>8.207.755</u></b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

## NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

### Note 1 - Drifts- og administrationsomkostninger

#### Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2023 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 2 medarbejdere (2022: 2)

#### Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:

	2023	2022
Gager og honorarer.....	2.371.457	2.607.948
Pensioner.....	152.454	141.107
Andre omkostninger til social sikring.....	12.196	16.123
	<u>2.536.107</u>	<u>2.765.178</u>

#### Det samlede honorar til koncernens revisionsvirksomhed udgør

Revision af årsrapport for fonden og koncernen.....	38.500	37.625
Revision af årsrapporter for fondens dattervirksomheder.....	652.800	634.251
Honorar for regnskabs- og skattemæssig assistance.....	263.400	247.263
I alt excl. moms.....	954.700	919.139
Moms.....	238.675	229.785
I alt inkl. moms.....	<u>1.193.375</u>	<u>1.148.924</u>

#### Oplysning om det samlede honorar til koncernens eksterne administratorer (inkl. moms):

Selskabsadministration (administrationsomkostninger).....	286.306	279.374
Ejendomsadministration og tilsyn, ordinært (driftsomkostninger).....	2.708.751	2.886.480
Ejendomsadministration og tilsyn, ekstraordinært (driftsomkostninger).....	482.941	506.841
	<u>3.477.998</u>	<u>3.672.695</u>

Dattervirksomheden Dansk Financia har oppebåret management fee fra andre dattervirksomheder på i alt.....	<u>3.844.170</u>	<u>3.935.383</u>
---	------------------	------------------

### Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme.....	-5.411.607	-76.503.666
Andre værdireguleringer.....	0	-2
Værdiregulering i alt.....	<u>-5.411.607</u>	<u>-76.503.668</u>

### Note 3 - Finansielle poster

#### Finansielle indtægter:

##### Anlægsaktiver:

Renter, Grundejernes Investeringsfond.....	3.137	25.116
	<u>3.137</u>	<u>25.116</u>

##### Omsætningsaktiver:

Renter af bankindestående.....	126.384	0
Andre renter.....	1.177	1.324
	<u>127.561</u>	<u>1.324</u>

##### Langfristet gæld:

Realiserede kursgevinster ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.....	587.449	0
---	---------	---

Finansielle indtægter i alt.....	<u>718.147</u>	<u>26.440</u>
----------------------------------	----------------	---------------

**NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

**Note 3 - Finansielle poster (fortsat)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	8.726.731	6.390.227
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	81.243	199.909
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	645.670	221.185
	<u>9.453.644</u>	<u>6.811.321</u>
<i>Aktiver:</i>		
Renter kreditinstitutter.....	1.030.291	407.900
Andre renter.....	9.257	0
	<u>1.039.548</u>	<u>407.900</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>10.493.192</u>	<u>7.219.221</u>

	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Balance</b>
<b>Note 4 - Skat af årets resultat og udskudt skat</b>		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2023 (tilgodehavende).....		-3.807.000
Regulering vedr. tidligere år.....	14.234	-14.234
Betalt i 2023 vedr. 2023 (aconto skat).....		-4.144.000
Betalt i 2023 vedr. 2022 (restskat).....		3.821.234
Skat af årets resultat.....	-36.617.000	<u>36.617.000</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2023 (gæld).....		<u>32.473.000</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2023.....		57.047.116
Årets regulering.....	40.189.007	<u>-40.189.007</u>
Udskudt skat 31/12 2023.....		<u>16.858.109</u>
Skat i alt.....	<u>3.586.241</u>	

Udskudt skat relaterer sig primært til værdiregulering af investeringsejendomme.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Note 5 - Resultatdisponering</b>		
Hensat til fondens uddelingsramme.....	260.000	3.210.000
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes resultat.....	461.518	-688.513
Overført resultat.....	-11.778.031	-51.156.569
I alt.....	<u>-11.056.513</u>	<u>-48.635.082</u>

	<b>2023</b>			<b>I ALT</b>	<b>2022</b>
	<b>Ejerlejligh- heder (bolig)</b>	<b>Ejerlejligh- heder (erhverv)</b>	<b>Udlejnings- ejendomme</b>		
<b>Note 6 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme</b>					
Anskaffelsespris 1/1.....	57.367.060	6.469.828	792.539.112	856.376.000	793.704.301
Tilgang i året.....	3.090.067	0	52.567.554	55.657.621	65.858.402
Afgang i året.....	-56.130.544	-1.785.194	0	-57.915.738	-3.186.703
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>4.326.583</u>	<u>4.684.634</u>	<u>845.106.666</u>	<u>854.117.883</u>	<u>856.376.000</u>
Opskrivninger 1/1.....	180.448.321	2.646.172	63.629.888	246.724.381	328.711.043
Tilbageførte opskrivinger på solgte ejendomme.....	-171.435.882	1.785.194	31	-169.650.657	-5.482.996
Værdiregulering i året.....	4.515.978	247.000	-10.174.585	-5.411.607	-76.503.666
Opskrivninger 31/12.....	<u>13.528.417</u>	<u>4.678.366</u>	<u>53.455.334</u>	<u>71.662.117</u>	<u>246.724.381</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>17.855.000</u>	<u>9.363.000</u>	<u>898.562.000</u>	<u>925.780.000</u>	<u>1.103.100.381</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med amortiseret kostpris på i alt kr. ....				<u>420.608.543</u>	<u>417.036.411</u>

## NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

### Note 6 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdi er sket med baggrund i en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i den forbindelse. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Der henvises til afsnit om risikofaktorer.

Note 7 - Materielle anlægsaktiver - Driftsmateriel	2023	2022
Anskaffelsespris 1/1.....	128.678	43.696
Tilgang i året.....	44.253	84.982
Anskaffelsespris 31/12.....	172.931	128.678
Af- og nedskrivninger 1/1.....	72.024	37.138
Afskrivninger i året (indeholdt i administrationsomkostninger).....	43.078	34.886
Af- og nedskrivninger 31/12.....	115.102	72.024
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	57.829	56.654

### Note 8 - Finansielle anlægsaktiver - Huslejedeposita

Saldo 1/1.....	28.125	28.125
Indbetalinger i året.....	94.920	0
Udbetalinger i året.....	-28.125	0
Huslejedeposita 31/12.....	94.920	28.125

Note 9 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond	2023	2022
Indestående 1/1.....	6.990.931	7.958.262
Regulering til tidligere år.....	-277	5.882
Renter.....	3.137	25.116
Indbetalinger i året.....	94.923	605.140
Udbetalinger i året.....	-773.036	-1.603.469
Saldo overført fra ny ejer i f.m. køb / til ny ejer i f.m. med salg.....	-3.869.932	0
Indestående i Grundejernes Investeringsfond LL §120, i alt.....	2.445.746	6.990.931

### Note 10 - Langfristede gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter:

Efter 5 år.....	404.086.215	393.800.173
Mellem 1 og 5 år.....	13.170.335	18.544.488
Langfristet del.....	417.256.550	412.344.661
Inden for 1 år.....	3.351.993	4.691.750
Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	420.608.543	417.036.411

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år.....	6.906.517	6.212.788
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
Langfristet del.....	6.906.517	6.212.788
Inden for 1 år.....	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....	6.906.517	6.212.788

## NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

### Note 10 - Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

#### Deposita:

Efter 5 år.....	7.853.903	7.008.573
Langfristet del.....	7.853.903	7.008.573
Inden for 1 år.....	0	0
Deposita i alt.....	<u>7.853.903</u>	<u>7.008.573</u>

Modtagne forudbetalinger fra kunder og deposita modtaget i forbindelse med udlejning refunderes i takt med, at lejlighederne fraflyttes.

### Note 11 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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

I Investeringsejendomme, der pr. balancedagen har en bogført værdi på DKK.....	925.780.000
er der tinglyst gæld, der pr. balancedagen har en amortiseret kostpris på DKK.....	420.608.543

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

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 95%.

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.

Koncernen ejer en række ejerlejligheder og er i kraft heraf medlem af flere ejerforeninger og hæfter som følge heraf solidarisk for disse ejerforeningers 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 kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens aktiviteter indebærer, at koncernen løbende er part i diverse retssager og juridiske tvister. Sagerne vurderes løbende, og de verserende retssager og tvister vurderes ikke at kunne få væsentlig betydning for koncernens økonomiske stilling

# Anvendt regnskabspraksis - fond

---

## Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for 2023 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 overtælingsmetoden.

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



## RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2023	2022
	<b>Indtægter</b>		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	-13.055.087	-48.155.685
2	Finansielle indtægter.....	2.009.617	828.995
2	Finansielle omkostninger.....	0	-33.079
		<u>-11.045.470</u>	<u>-47.359.769</u>
	<b>Udgifter</b>		
3	Administrationsomkostninger.....	<u>-472.561</u>	<u>-586.800</u>
	<b>Resultat før skat.....</b>	<b>-11.518.031</b>	<b>-47.946.569</b>
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-11.518.031</u></b>	<b><u>-47.946.569</u></b>

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

Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>		
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
1 Aktier i Dansk Financia A/S.....	3.525.526	2.681.038
1 Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	554.616.804	572.516.379
Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	<u>0</u>	<u>35.601.931</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>558.142.330</u></b>	<b><u>610.799.348</u></b>
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Tilgodehavende hos Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	42.560.815	0
Andre tilgodehavender.....	0	16
Likvide beholdninger.....	<u>1.164.463</u>	<u>5.386.960</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b><u>43.725.278</u></b>	<b><u>5.386.976</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>601.867.608</u></b>	<b><u>616.186.324</u></b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	414.720.580	431.775.667
Overført resultat.....	144.881.467	139.604.411
Uddelingsramme.....	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>599.245.797</u></b>	<b><u>611.023.828</u></b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
Anden gæld.....	<u>2.621.811</u>	<u>5.162.496</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>2.621.811</u></b>	<b><u>5.162.496</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>601.867.608</u></b>	<b><u>616.186.324</u></b>
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
6 Oplysning om nærtstående parter		

**EGENKAPITALOPGØRELSE FOR FONDEN**

	<b>Grund- kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Uddelings- ramme</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	431.775.667	139.604.411	15.000.000	611.023.828
Overført til uddelingsramme.....	0	0	0	0	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	-4.000.000	4.000.000	0	0
Årets resultat.....	0	-13.055.087	1.277.056	260.000	-11.518.031
Uddelinger i 2023.....	0	0	0	-260.000	-260.000
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>414.720.580</u>	<u>144.881.467</u>	<u>15.000.000</u>	<u>599.245.797</u>

## 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.....	31.328.000	112.093.750	143.421.750
Opskrivninger 1/1.....	-28.646.962	460.422.629	431.775.667
Andel i årets resultat efter skat.....	844.488	-13.899.575	-13.055.087
Udbetalt udbytte.....	0	-4.000.000	-4.000.000
Opskrivning 31/12.....	-27.802.474	442.523.054	414.720.580
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	3.525.526	554.616.804	558.142.330

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21327417.....	100%	1.000.000	844.488	3.525.526
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21263613.....	100%	10.500.000	-13.899.575	554.616.804
<b>I ALT.....</b>			<b>-13.055.087</b>	<b>558.142.330</b>

### Note 2 - Finansielle poster

	2023	2022
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
Renter fra tilknyttede virksomheder.....	1.992.433	828.995
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Renter kreditinstitutter.....	17.184	0
Finansielle indtægter i alt.....	2.009.617	828.995
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Kreditinstitutter.....	0	33.079
Finansielle omkostninger i alt.....	0	33.079

### Note 3 - Administrationsomkostninger

Bestyrelseshonorar.....	360.000	360.000
Gebyr til Erhvervsstyrelsen.....	20.000	20.000
Vederlag til administrator.....	17.248	16.826
Managementhonorar til Dansk Financia A/S.....	20.000	20.000
Revisionshonorar.....	28.625	95.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	26.688	74.974
	472.561	586.800

Fonden har i 2023 ikke beskæftiget personale.

## NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

<b>Note 4 - Resultatdisponering</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	-13.055.087	-48.155.685
Overført til fondens uddelingsramme.....	260.000	3.210.000
Overført resultat.....	<u>1.277.056</u>	<u>-3.000.884</u>
I alt.....	<u>-11.518.031</u>	<u>-47.946.569</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.

### Note 6 - Oplysning om nærtstående parter

Der har ikke, bortset fra bestyrelseshonorar, administrationshonorar, udbytte samt rentetilskrivning på udlån, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter. Alle gennemførte transaktioner er udført på markedsmæssige vilkår.