

Således vedtaget på fondens
bestyrelsesmøde d. 30. maj
2022
Per Solberg Hansen

2021

Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2021



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

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

Revision:
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Fonden kan ikke søges



Indhold

LEDELSESBERETNING

Baggrund, kapitalgrundlag og formål	3
Strategi	4
Koncernoversigt	7
Ledelse	8
Året i hovedtræk	10
Hoved- og nøgletal	16
Regnskabsberetning	18
Risici	24
Ejendomsoversigt	28
Fremtiden	31
Uddelinger og uddelingsramme	32
Uddelingspolitik	33
Anbefalinger for god fondsledelse	34

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	41
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	42

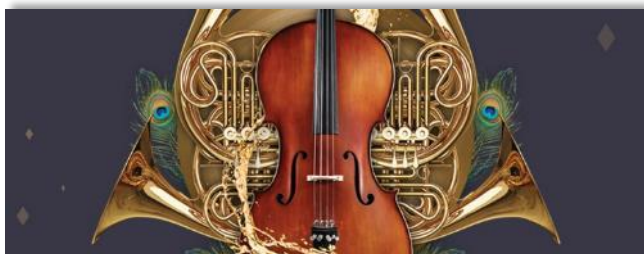
ÅRSREGNSKAB - KONCERN

Anvendt regnskabspraksis	44
Koncernresultatopgørelse	49
Koncernbalance	50
Egenkapitalopgørelse – koncernen	52
Pengestrømsopgørelse – koncernen	53
Noter til koncernregnskabet	54

ÅRSREGNSKAB - FOND

Anvendt regnskabspraksis	59
Fondens resultatopgørelse	60
Fondens balance	61
Egenkapitalopgørelse – fond	62
Noter til fondsregnskab	63





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 er 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 86%) er alle dattervirksomheder 100% ejet af Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Ejerlejligheder

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har af

historiske årsager haft særligt fokus på køb, udlejning og salg af lejligheder til beboelse i ældre ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Flere af de ejendomme, som koncernens ejerlejligheder er beliggende i, er opført af Dansk Financia A/S og/eller på foranledning af F.C. Boldsen, der stiftede Boligselskabet KAB og Dansk Financia A/S.

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

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

Boligudlejningsejendomme

Selskabets primære strategiske fokus omfatter investering i boligudlejningsejendomme.

Det geografiske fokus er primært Storkøbenhavn og sekundært Region Hovedstaden.

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 minimum 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.

Køb af ejendomme

Ejendomme erhverves som udgangspunkt med henblik på langsigtet ejerskab.

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

Drift, vedligeholdelse og renovering

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

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

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



Dansk Financia A/S

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

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

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

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

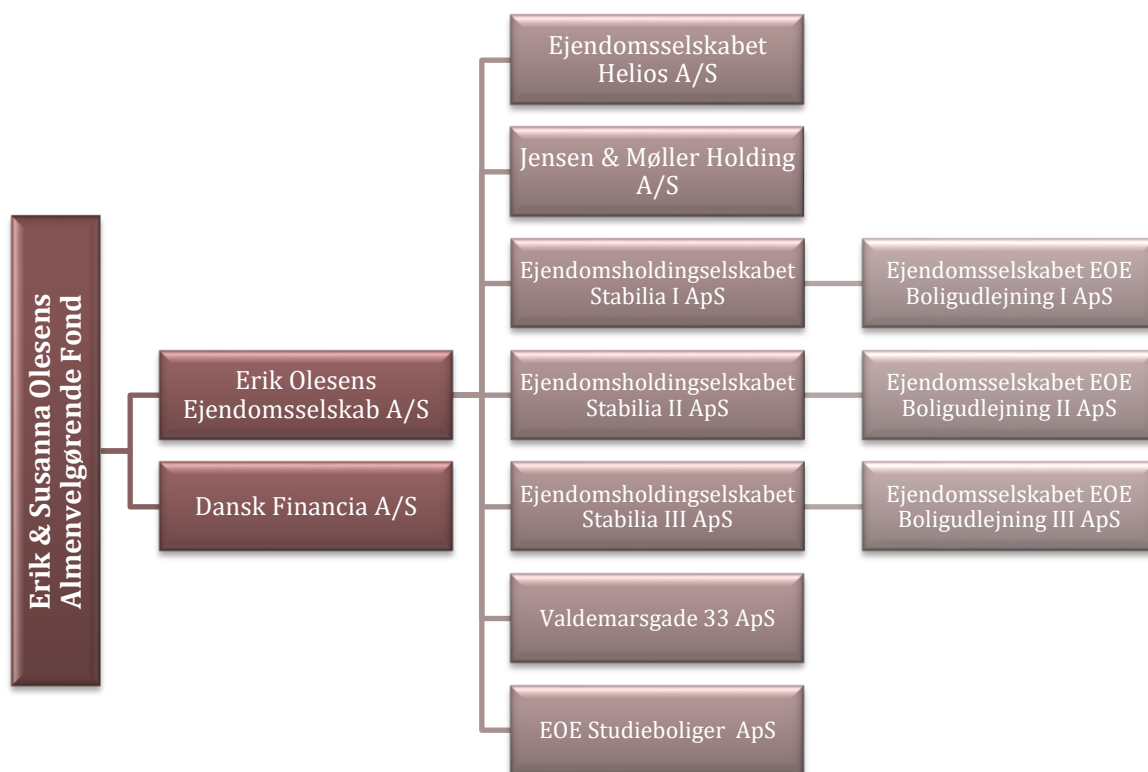


Medlem af
**EJENDOM
DANMARK**



Koncernoversigt

Koncernoversigt pr. 31. december 2021:



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

Ledelse

Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

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



Peter Vagn-Jensen
(formand)

Direktør, hofjærgermester
Født 1955 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 15.02.1994
Genvalgt senest i 2020
Udløb af valgperiode 2023

Særlige kompetencer:
Betydelig erfaring med fonde, velgørende arbejde og virksomhedsledelse.

Samlet vederlag for 2021 fra koncernvirksomhederne udgør 230 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

I direktionen for:

HCWV-J ApS
HAV-J ApS
CTV-J ApS
WOV-J ApS
ScanafriC ApS

Medlem af bestyrelsen i:

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



Anders Westermann
(næstformand)

Direktør, civiløkonom
Født 1956 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 30. 01.1997
Genvalgt senest i 2019
Udløb af valgperiode 2022

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

Samlet vederlag for 2021 fra koncernvirksomhederne udgør 235 t.kr.

Medlem af bestyrelsen i:

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

I direktionen for:

Jalichan ApS
Nymøllevej ApS
T&W Holding A/S
Westermann A/S
Ny Vestergårdsvej 25 ApS
Ny Vestergårdsvej 15-19 ApS
Ny Vestergårdsvej 21-23 ApS
AWH 2016 ApS
GSA Værløse ApS
DYAL 2 ApS
P/S TWH DYAL
TWings ApS
GSA Helsingø ApS
Vipic ApS
TWI I ApS
AWH 2022 ApS

Koncerneksterne ledelseshverv:

Formand for bestyrelsen i:

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



Mona Elisabeth Davidsen

Advokat - Født 1955 – kvinde.
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013
Genvalgt i 2021
Udløb af valgperiode 2024

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

Samlet vederlag for 2021 fra fonden udgør 110 t.kr.

Ledelseshverv:

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

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Dansk Financia A/S

Helios Ejendomsselskab A/S

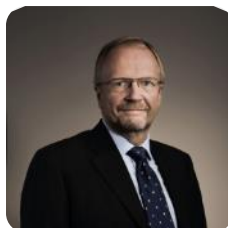
Fondens helejede dattervirksomheder Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, Dansk Financia A/S og Helios Ejendomsselskab A/S ledes en bestyrelse på 3 medlemmer, der består af:



Peter Vagn-Jensen

Formand for bestyrelsen i:
Dansk Financia A/S

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



Anders Westermann

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

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



Peter Andreassen

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

Jensen & Møller Holding A/S

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

Øvrige dattervirksomheder

Øvrige dattervirksomheder har ingen bestyrelse, men kun en direktør.

Direktion

Direktionen i alle koncernselskaber består af Per Solberg Hansen.

Året i hovedtræk

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

Covid-19

Den verdensomspændende Covid-19 pandemi har også påvirket koncernens aktiviteter i 2021 primært i form af øget tomgang i selskabets studieboliger, særligt i 1. halvår 2021. Efterfølgende er alle koncernens studieboliger dog udlejet.

Boligudlejningsejendomme

Køb af ejendomme

Koncernen har også i 2021 overtaget 5 ejendomme:

- Nørrebrogade 247 / Hyltebro 2-4, København N
- Lundgårddet 13-15, Vanløse
- Abel Cathrines Gade 21-21A-21V, København V
- Hedemannsgade 2-4, København Ø
- Laurids Skaus Gade 3 / Hiort Lorenzens Gade 9, København N

Ejendommen Nørrebrogade 247 / Hyltebro 2-4 blev overtaget 15. april 2021. Ejendommen er beliggende centralt ved Nørrebro Station over for en anden af koncernens ejendomme, og den består af 28 boliger og 2 butikker, samt 4 kontorlejemål, som vil blive konverteret til boliger.

Ejendommen Lundgårddet 13-15, der er beliggende i Grøndals Haveby kvarteret i Vanløse, blev overtaget 1. april 2021. Ejendommen består af 10 boliger og 1 erhvervslejemål.

Ejendommen Abel Cathrines Gade 21-21A-21B blev overtaget 1. juni 2021. Ejendommen er beliggende centralt på Vesterbro tæt ved Københavns Hovedbanegård, og den består af 33 boliger og 2 erhvervslejemål.



Ejendommen Hedemannsgade 2-4 blev ligeledes overtaget 1. juni 2021. Ejendommen er beliggende på Østerbro tæt ved Sortedamssøen, og den består af 19 boliger.



Ejendommen Laurids Skaus Gade 3 / Hiort Lorenzens Gade 9 blev overtaget 1. juli 2021. Ejendommen er beliggende ved Nuuks Plads og består af 20 boliger og 1 erhvervslejemål.

Koncernen ejer herefter 13 boligudlejningsejendomme i København med i alt 382 boliger, 62 kollegieboliger, 8 klubværelser, 6 garager og 14 erhvervslejemål, i alt 28.551 m².



Renovering og istandsættelse

Den generelle efterspørgsel efter istandsatte indflytningsklare boliger i København er fortsat meget høj.

I overensstemmelse med koncernens langsigtede ejerstrategi, er det derfor – trods de pr. 1. juli 2020 gennemførte ændringer af lejelovgivningen i udlejers disfavør – fortsat hensigten at foretage gennemgribende renovering og

forbedring af lejligheder, hvor lejeren fraflytter, og hvor lejligheden ikke kan genudlejes til kvalitetsbevidste lejere uden forudgående istandsættelse.

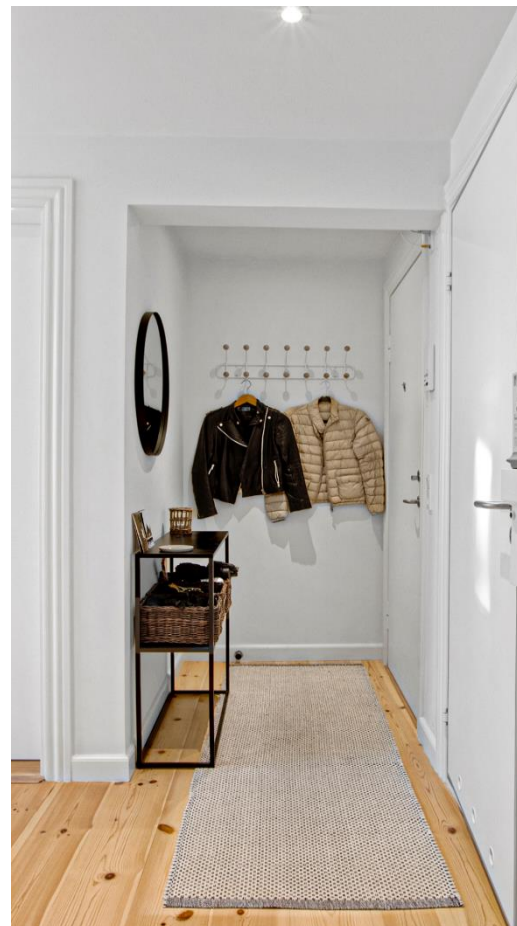
I 2021 er 22 lejligheder renoveret og genudlejet (2020: 16 lejligheder).

Pr. 31/12 2021 var yderligere 38 lejligheder under renovering (2020: 21 lejligheder).

Disse genudlejes efter afslutning af renovering.

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

I alt er i 2021 investeret kr. 31,4 mio. i renovering af ledige lejligheder og ejendomme.



Boligudlejningsejendomme Investeringer og salg					
t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Køb (købspris)	219.594	294.993	154.862	70.804	74.328
Salg (salgspris)	-	-	0	368.273	50.850
Investeringer	31.383	19.387	21.644	38.517	30.246

Udlejning

Lejeindtægter fra koncernens boligudlejningsejendomme udgør i 2021 84% af de samlede lejeindtægter.

Der er generelt stor efterspørgsel efter den type lejligheder til beboelse, som koncernen udbyder til leje.

Som nævnt indledningsvis har Covid-19 pandemien dog igen i 2021 medført højere tomgang end forventet på Holger Danskes Vej kollegiet.

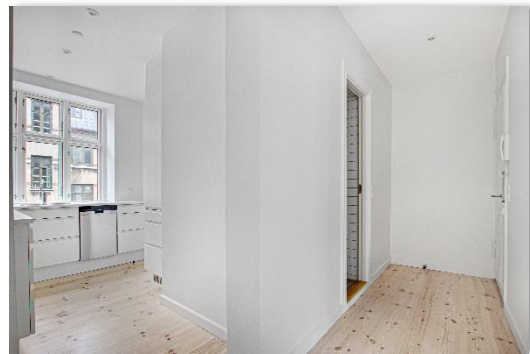
Særligt i 1. halvår konstateredes tomgang som følge af reduceret efterspørgsel efter studieboliger.

Dette skyldes, at udenlandske studerende ikke kunne eller ville rejse ind i landet for at studere, og at danske studerende modtog undervisning online i betydeligt omfang.

Manglende lejeindtægter på grund af tomgang udgør i 2021 12,5% af bruttolejeindtægterne for koncernens boligudlejningsejendomme som helhed (2020: 19%), hvoraf ¼ kan henføres til koncernens kollegium på Holger Danskes Vej.

Tomgang i øvrige ejendomme skyldes i al væsentlighed reovering og istandsættelse af lejemål.

Koncernen har ikke ledige erhvervslejemål af betydning.



Ejerlejligheder til beboelse

Der er i 2021 solgt færre ejerlejligheder end i 2020, men der er i 2021 generelt opnået højere gennemsnitlig salgspris pr. m².

De opnåede salgsindtægter pr. m² (tinglyst areal) andrager gennemsnitlig kr. 45.192 pr. m² for ejerlejligheder til beboelse mod kr. 37.143 pr. m² sidste år.

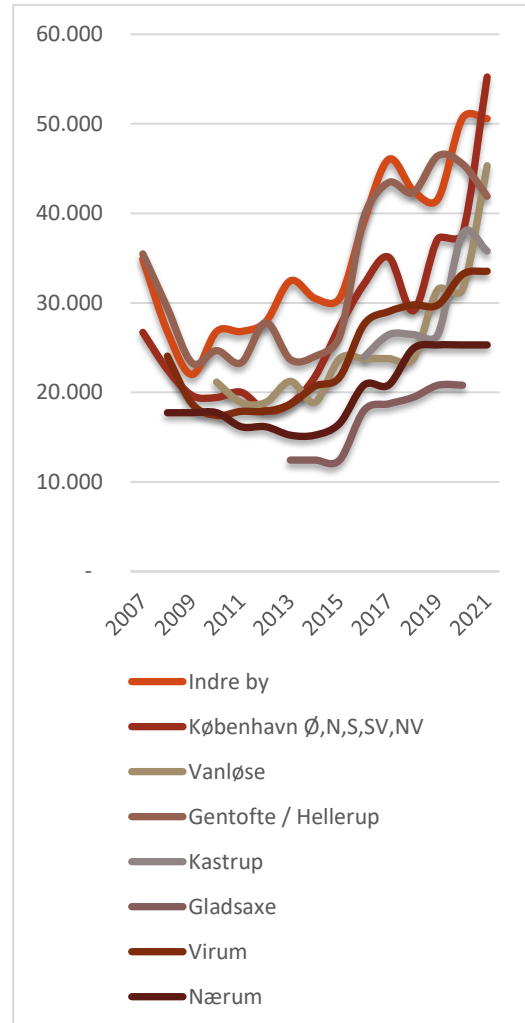
Der er i 2021 solgt 19 ejerlejligheder, heraf 18 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage. I 2020 solgtes 23 ejerlejligheder, heraf 19 ejerlejligheder til beboelse, 1 erhvervslejlighed og 3 kælderrum.

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 66,7 mio. (1476 m²) mod kr. 60,7 mio. (1635 m²) i 2019.

Den gennemsnitlige salgsindtægt pr. m² afhænger i høj grad af i hvilke ejendomme, der frigøres og sælges lejligheder, idet koncernens restejendomme er beliggende i forskellige områder af Storkøbenhavn, hvor prisniveauet på ejerlejligheder – også meget lokalt – udvikler sig meget forskelligt.

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

Udviklingen i opnåede salgspriser kan illustreres således:



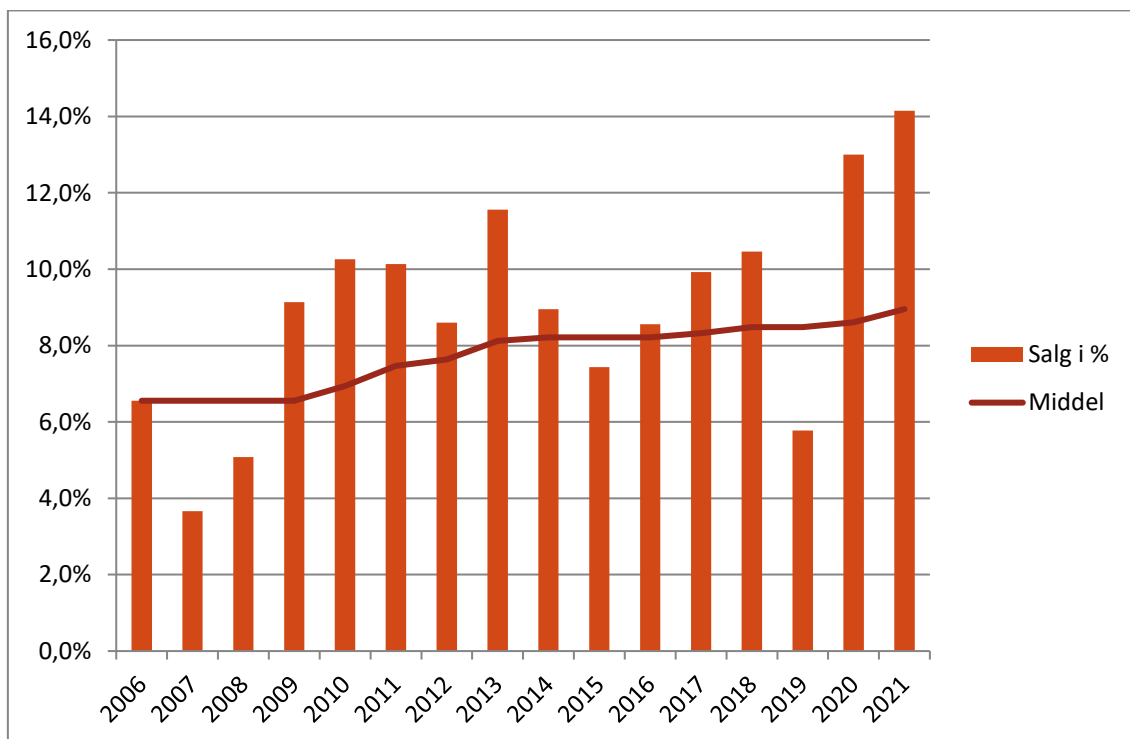
Mange af de ejerlejligheder, koncernen udbyder til salg, trænger til en gennemgribende renovering, før ny ejer kan flytte ind.

I 2021 er investeret i alt 241 tkr. i koncernens ejerlejlighedsportefølje. Disse investeringer omfatter individuel modernisering af typisk køkken og/eller bad.

Koncernens indflydelse i de enkelte ejerlejlighedsforeninger reduceres løbende i takt med frasalg af ejerlejligheder, og koncernen er derfor oftest uden indflydelse på de vedligeholdelsesprojekter og budgetter, der vedtages.

Ejerlejligheder Investeringer og salg					
t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Køb (købspris)	-	-	-	-	-
Salg (salgspris)	66.703	60.730	24.934	48.675	54.637
Investeringer	241	428	4.545	4.098	702

Antallet af ejerlejligheder, der årligt opsiges og frigøres til salg, afhænger af individuelle forhold. I 2021 er 14,1% af restporteføljen blevet frigjort og solgt (2020: 12,9%).



Der var pr. 31. december 2021 opsagt i alt 3 ejerlejligheder til beboelse, der er (eller vil blive) udbudt til salg.



Hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse (tkr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Lejeindtægter	31.263	23.252	14.120	25.177	35.753
Resultat af udlejning	12.301	7.192	3.474	12.074	17.314
Resultat af salgsaktivitet	21.978	26.052	9.760	76.873	25.102
Resultat af primær drift	29.615	27.824	12.818	84.147	36.622
Værdiregulering til dagsværdi	59.918	94.443	-1.095	73.641	37.364
Finansiering, netto	-6.956	-4.169	-2.629	-24.204	-11.314
Årets resultat før skat	82.720	118.776	9.093	133.606	72.357
Årets resultat efter skat	64.107	92.860	6.985	113.144	55.861

Balance (tkr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Investeringsjendomme	1.122.415	854.745	477.661	311.810	811.472
Investering i materielle anlægsaktiver	251.217	314.844	181.051	113.419	105.276
Prioritetsgæld	410.730	313.490	177.407	44.507	394.277
Balancesum	1.192.289	1.021.585	760.861	633.843	897.195
Egenkapital	673.113	615.746	526.208	523.328	413.656

Pengestrømme (tkr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Driftsaktiviteter	47.299	44.986	28.981	344.913	103.458
Investeringsaktiviteter	-158.377	-168.560	-348.022	51.443	-111.587
Finansieringsaktiviteter	97.240	136.083	132.899	-191.142	16.337
Pengestrømme i alt	13.838	12.509	-186.142	205.214	8.208
Likvide beholdninger 31/12	42.886	56.723	44.214	230.356	25.142

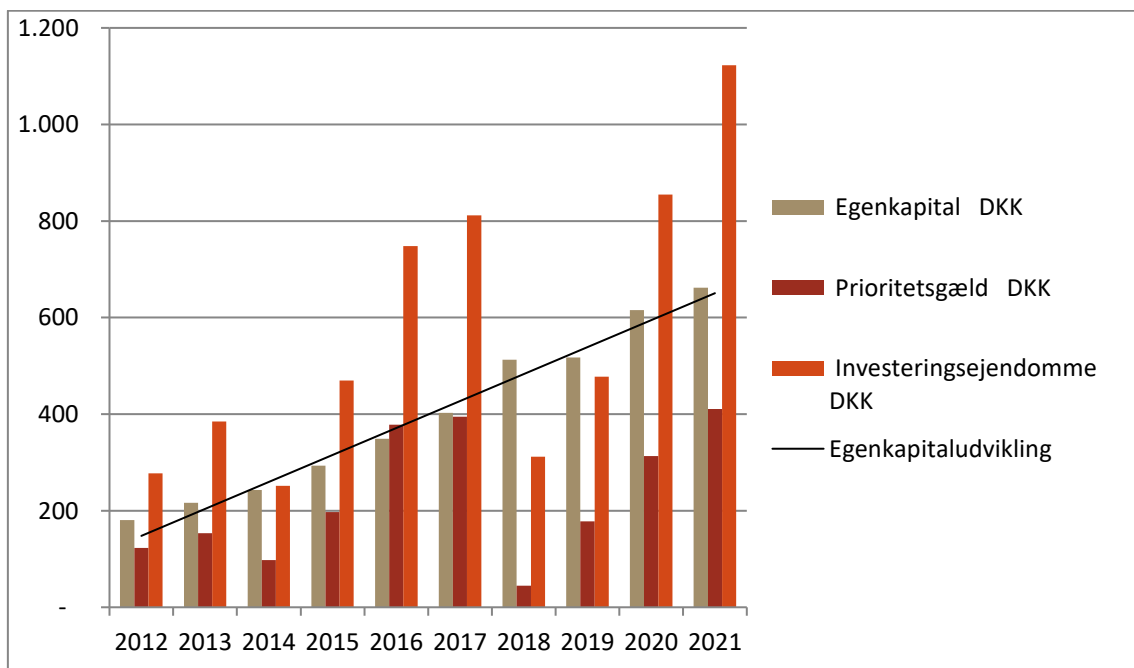
Investeringsjendomme	2021	2020	2019	2018	2017
Køb af ejendomme (tkr.)	219.594	294.993	154.862	70.804	74.028
Investeringer (tkr.)	31.623	19.851	26.189	42.615	30.948
Investeringsjendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	277.635	297.893	248.993	257.165	268.533
Investeringsjendomme Erhverv (tkr.)	10.235	10.198	7.573	7.555	14.582
Investeringsjendomme Udlejningsjendomme (tkr.)	834.545	546.654	221.095	47.120	528.357

Investeringsjendomme	2021	2020	2019	2018	2017
Antal købte m ² i alt	7.650	11.579	7.490	2.847	3.277
Antal købte lejemål/lejligheder	120	200	123	37	45
Antal solgte m ² – udlejningsejd.	-	-	-	24.169	1.686
Antal solgte lejemål i alt	-	-	-	282	12
Antal solgte m ² - ejerlejligheder	1.476	1.635	737	2.051	1.537
Antal solgte ejerlejligheder – i alt	19	23	12	27	21
Gennemsnitlig salgspris pr. m ²	45.192	37.143	34.541	31.586	35.548

Nøgletal	2021	2020	2019	2018	2017
Overskudsgrad – udlejning	39,3%	30,8%	24,6%	47,9%	48,2%
Forrentning af egenkapital	9,8%	16,3%	1,3%	24,2%	14,4%
Egenkapitalandel	56,5%	60,3%	69,2%	82,6%	46,1%
Rentedækning	4,1	6,6	4,8	3,4	3,2
Bruttoresultat / nettoomsætning	35,1%	40,4%	43,0%	20,1%	30,0%
Indre værdi	27,31	24,99	21,35	21,24	16,79

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme (MDKK)



Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 12,3 mio. i 2021 mod kr. 7,2 mio. i 2020.

Resultat af udlejningsaktiviteten hidrører udelukkende fra selskabets boligudlejningsejendomme, idet resultat ved udlejning af koncernens portefølje af ejerlejligheder generelt er uvæsentlig.

Udviklingen i resultat af udlejningsaktiviteten skal for perioden 2017-2021 ses i lyset af, at koncernen i 2018 solgte den portefølje af udlejningsejendomme, der var købt i perioden 2015-2017, men at der i 2018-2021 er købt nye ejendomme.

Ejendomme købt i 2021 indgår fra overtagelsesdagen.

Der henvises til afsnittet ”Året i hovedtræk”.

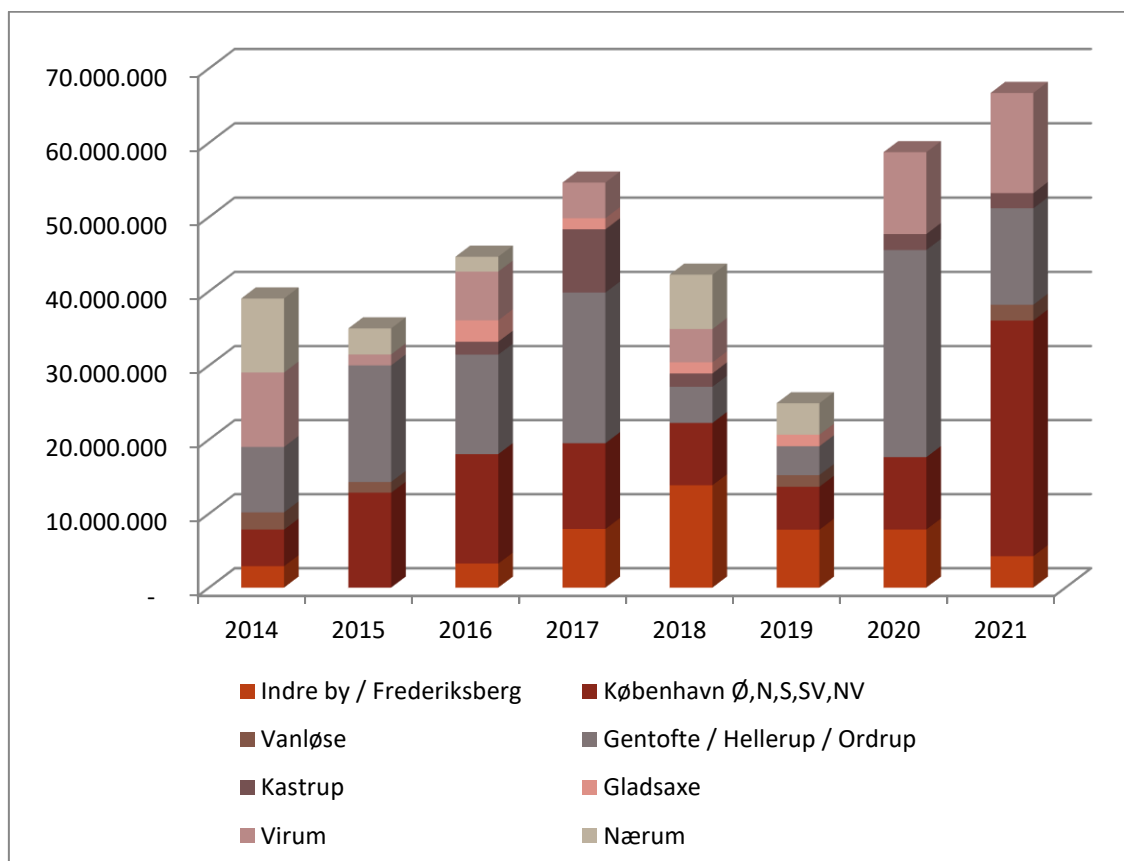
Salgsaktivitet

Der er i 2021 i alt solgt 19 ejerlejligheder mod 23 ejerlejligheder i 2020. Salgspris for solgte ejerlejligheder udgør kr. 66,7 mio. (2020: kr. 60,7 mio.). Avancen udgør kr. 22 mio. for 2021.

Salg af ejerlejligheder består primært af ejerlejligheder til beboelse. I 2021 solgtes 18 ejerlejligheder til beboelse. I 2020 solgtes 19 lejligheder.

Som omtalt i afsnittet ”Året i hovedtræk” er avance ved salg af ejerlejligheder påvirket af såvel prisudviklingen på ejendomsmarkedet for ejerlejligheder og forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Nedenstående figur viser den geografiske spredning af salg af ejerlejligheder til beboelse i perioden 2014-2021:



Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen udgør kr. 4,7 mio. i 2021 mod kr. 5,4 mio. i 2020.

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. For så vidt angår ejendomme købt i året, baseres værdiansættelsen af disse på de faktiske købspriser, da ledelsen vurderer, at købspris er et rimeligt og fair udtryk for dagsværdien pr. 31. december. Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Boligudlejningsejendomme er i 2021 opskrevet med netto kr. 40,8 mio. (før skat) mod kr. 10 mio. (før skat) i 2020.

Værdireguleringen vedrører ejendommene Nordre Frihavsgade 89-91, Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3 og Havdrupgård, der er anskaffet i 2018 og 2019, samt Holger Danskes Vej 89, Valdemarsgade 33, Tagenshave, Grøndals Parkvej 10-12 og Nordbanegade 12-16, der er anskaffet i 2020.



Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i 2021 opskrevet med kr. 22,4 mio. (før skat) mod kr. 81,2 mio. (før skat) i 2020.

Opskrivningen er foretaget dels på baggrund af de realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål og dels på

baggrund af selskabets aktuelle vurdering af de enkelte ejendomme.

Erhvervslejligheder er i året opskrevet med 37 tkr.



Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 7 mio. mod kr. 4,2 mio. sidste år.

Dette skyldes forøgede finansielle udgifter, idet koncernens prioritetsgæld er forøget i forbindelse med køb af ejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 18,6 mio. mod kr. 25,7 mio. for 2020.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat kr. 12,9 mio. med tillæg af regulering af skat vedrørende tidligere år kr. 0,5 mio. samt regulering af udskudt skat kr. 5,2 mio.

Resultat

Årets resultat udgør et overskud på kr. 64,1 mio. mod kr. 92,9 mio. i 2020.

Ændringen i årets resultat skyldes i væsentligt omfang værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, men også, at der i resultat for 2021 indgår drift af flere ejendomme end i 2020.

I henhold til årsrapporten for sidste år var forventningerne til resultat før skat og værdiregulering i niveauet kr. 20 mio. hvilket er realiseret med kr. 22,8 mio.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Balance

Investerings ejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2021 følgende ejendomme:

Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 119 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 9.566 m² fordelt på 23 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager kr. 277,6 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 27.121 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 3 ejerlejligheder frigjort for lejekontrakt, som er - eller vil blive - udbudt til salg i 2021.

Dagsværdi af ejerlejligheder til beboelse er netto faldet med kr. 20,2 mio., hvilket kan henføres til værdiregulering med kr. 22,4 mio. og værdi af modernisering og renovering kr. 0,3 mio. med fradrag af solgte lejligheders andel af bogført værdi kr. 42,9 mio.

Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

Koncernen ejer 4 butiksejerlejligheder og 1 garage-ejerlejlighed på i alt 670 m².

Disse erhvervs-ejerlejligheder er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2021 kr. 10,3 mio.

Udlejningsejendomme

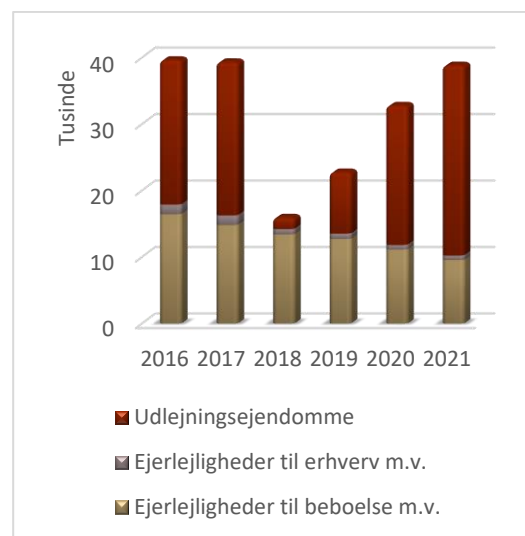
Koncernens ejer pr. 31/12 2021 13 udlejningsejendomme med i alt 382 boliger, 62 kollegieboliger, 8 klubværelser og 14 erhvervslejemål, i alt 28.639 m².

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi.

For 5 ejendomme (anskaffet i 2021) er det ledelsens vurdering, at dagsværdien modsvarer anskaffelsespris kr. 223,1 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 28.784 pr m².

De øvrige 8 ejendomme er værdireguleret med i alt kr. 36,9 mio. til dagsværdi kr. 611,4 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 29.131 pr m².

Den arealmæssige fordeling på koncernens ejendomsstyper kan illustreres således:



De angivne arealer er bruttoarealer

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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 Boligreguleringsloven (BRL) §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. 17,8 mio. pr. 31. december 2021 mod kr. 10,2 mio. sidste år.

Stigningen skyldes salg af flere lejligheder med dispositionsdato i efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter kr. 0,7 mio. pr. 31. december 2021 består primært af forudbetaling af ekstraordinære afdrag på realkreditlån i forbindelse med salg af lejligheder (relaksation).

Egenkapital

Den samlede egenkapital er i året forøget med kr. 57,4 mio. fra kr. 615,7 mio. til kr. 673,1 mio. hvilket kan henføres til årets resultat med fradrag af årets uddelinger og udbytte til minoritetsinteresser.

Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi er positiv med 172 tkr. Beløbet er tillagt egenkapitalen. Rentesikringsaftalen er udløbet pr. 31. december 2021.

Der er i 2021 uddelt i alt kr. 4,8 mio. – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 56,5% af balancesummen (2020: 60,3%).

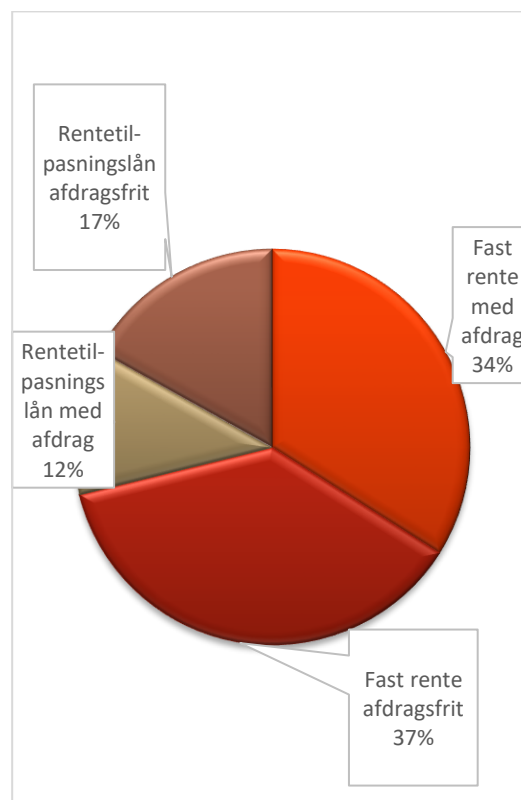
Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2021 kr. 410,7 mio. mod kr. 313,5 mio. sidste år svarende til en forøgelse på kr. 97,2 mio.

Der er i 2021 i forbindelse med køb af ejendomme optaget prioritetsgæld med en hovedstol på kr. 108,5 mio.

Den nominelle restgæld for koncernens samlede prioritetsgæld kr. 410,7 mio. andrager kr. 417,5 mio. hvoraf kr. 385,6 mio. forfalder efter 5 år.

Koncernens prioritetsgæld fordelt på låntyper og afdragsprofil kan illustreres således:



Mange af de ejerforeninger, hvori koncernens ejerlejligheder er beliggende, har optaget fælles langfristet bankgæld til finansiering af renoveringsprojekter. Koncernen deltager ikke i disse fælleslån, men hæfter sammen med alle øvrige ejere/medlemmer indirekte for eventuelle restancer.

Udskudt skat

Udskudt skat udgør kr. 75,1 mio. pr. 31. december 2021 mod kr. 70,0 mio. sidste år. Stigningen kr. 5,1 mio. skyldes udskudt skat på den positive værdiregulering af investeringsejendomme i behold med fradrag af tilbageførte opskrivninger vedr. solgte lejligheder.

Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 47,3 mio. mod 45,0 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra resultat af udlejning og salgsaktiviteten.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -158,4 mio. i 2021 mod kr. -168,6 mio. sidste år. Det er primært øgede investeringer i ejendomme med fradrag af større salg af værdipapirer, der udgør forskellen.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager netto kr. 97,2 mio. mod 136,1 mio. sidste år.

De samlede pengestrømme udgjorde kr. -13,8 mio. i 2021 mod kr. 12,5 mio. mod sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager kr. 42,9 mio. pr. 31. december 2021.

Skat og moms

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

Koncernen betalte i 2021 kr. 10,6 mio. i selskabs-skat vedr. 2020.

Alle selskaber i koncernen er fælles registreret for moms.





Risici

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.

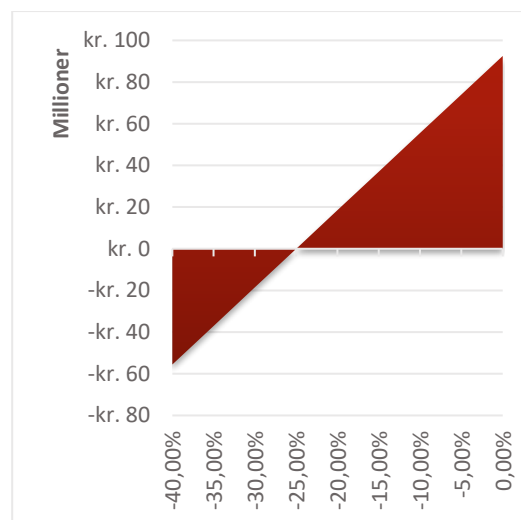
Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udlejet til beboelse, tager udgangspunkt i realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål, offentligt tilgængelige prisstatistikker samt ledelsens aktuelle vurdering af de enkelte lejlighedsporteføljer frigjort for lejemål. Fastlæggelse af denne dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet de forudsatte begivenheder ikke nødvendigvis indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

I den opgjorte dagsværdi for ejerlejligheder til beboelse fradrages et nedslag på pt. 25% (2020: 25%) som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. Denne nedslagsprocent er skønnet. En ændring i den anvendte

nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejerlejligheder til beboelse med kr. 3,7 mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 2,9 mio.

Nedslaget udgør således i alt kr. 92,5 mio. for porteføljen af ejerlejligheder til beboelse.

Nedenstående illustration viser konsekvens ved anvendelse af anden nedslags%:



En ændring af nedslagsprocenten fra 25% til eksempelvis 20% vil således medføre en yderligere opskrivning af koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse med kr. 18,5 mio.

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

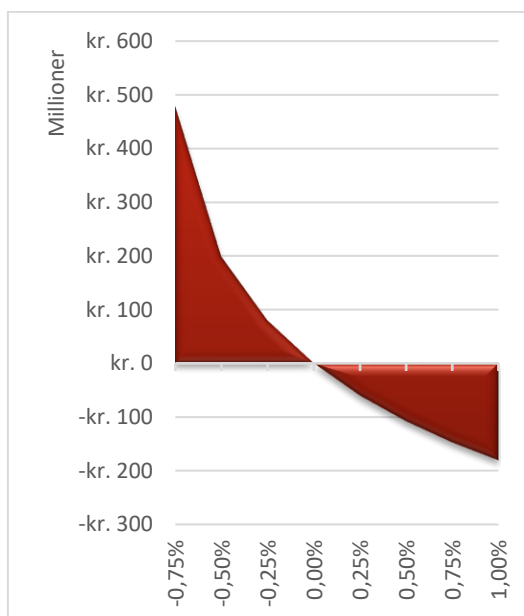
Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for den enkelte ejendom ud fra markedsforhold for den enkelte ejendomstype, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l. samt ejendommens potentiale, herunder muligheder for driftsoptimering og forøgelse af lejeindtægter og det forventede afkast, når ejendommen anses for fuldt udviklet.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 for erhvervsejerlejligheder er uændret anvendt afkastkrav på 5,25%

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 0,89-2,59% (2020: 1-2,3%).

De anvendte afkastkrav er for 2021 opgjort med assistance fra uafhængig ekstern rådgiver. 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. 79,9 mio. og en ændring af afkastkravet med +0,25% point vil medføre en nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 60,3 mio.

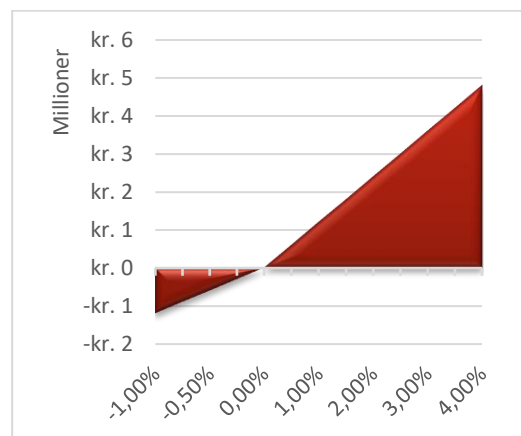
Renterisici

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 medføre stigende finansieringsomkostninger, men da denne gæld kun udgør under en 1/3 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 trækingsmuligheder på driftskreditter.

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

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

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

Koncernens likvide beholdninger pr. 31. december 2021 er betydelige i forhold til koncernens egenkapital. Ved placering af likvide beholdninger vurderes modpartsrisici løbende.

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

Ejendomsmarkedet i Danmark

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

Lavkonjunktur, finanskriser, inflation, stigende arbejdsløshed, manglende finansieringsmuligheder, faldende ejendomspriser, pandemier m.v. indebærer dog en generel risiko for, at efterspørgslen efter koncernens ejerlejligheder og lejemål falder og/eller at et stigende antal lejere ikke er i stand til at betale deres leje rettidigt.

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

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

Ledelsen vurderer samtidig, at koncernen i kraft af sammensætningen af koncernens nuværende ejendomsportefølje og koncernens aktuelle finansielle situation og langsigtede strategiske

fokus, er i stand til at modstå samfundsøkonomisk recession.

Det forventes, at der med virkning fra 2023 indføres en løbende beskatning af værdistigninger på selskabers ejendomme efter et lagerprincip svarende til den måde, pensionselskaber beskattes i dag. Dette vil påvirke koncernens likviditet negativt, idet koncernen herefter skal betale den beregnede skat af de løbende værdireguleringer som aktuel skat i stedet for udskudt skat. Ledelsen forventer dog ikke, at indførelse af lagerbeskatning vil have væsentlig negativ indflydelse på ejendomspriserne.

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

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

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

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





Ejendomsoversigt

Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2021 følgende ejerlejligheder og ejendomme:

Ejerlejligheder (restlejligheder m.v.)

Farvemarkering indikerer ejerforhold:

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

Adresse	Post -nr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Johan Kellers Vej 24-63	2450	13		803,3
Krogerupgade	2200	1		62,0
Ved Volden 1-13	1425	7		631,5
Blidahpark	2900	17	4 butikker	2.338,0
Ordrup Jagtvej / Ny Ordrup Sideallé	2920	2	1 garage	191,8
Nattergalevej 36-90	2400	4		209,5
Østerbrogade 200-220	2100	8		788,0
Ane Katrines Vej 4-30	2000	4		244,5
Frankrigshusene 1-22	2300	3		185,7
Ordrupvej 75 og Ordrupvej 83	2920	5		309,0
Ordrupvej 76 A	2920	1		61,8
Gentoftegade 33	2820	2		125,0
Kastrupvej 98	2300	3		169,0
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	4		280,4
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	3		210,9
Nordre Frihavnsgade 15	2100	1		88,8
Askevænget 25-47	2830	15		1.592,0
Ordrupvej 78	2920	2		230,3
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	3		168,0
Cedervænget 3-21	2830	4		350,0
Florensvej / Sorrentovej	2300	2		105,5
Skodsborgvej 304-348	2850	11		871,8
Norgesgade 10	2300	4		220,0
I ALT pr. 31. december 2021		119	5	10.236,8

Antallet af lejemaal ændres løbende i takt med individuelle frasalg



Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Holger Danskes Vej 89	2000	62		2.061,0
Valdemarsgade 33	1665	18	1	1.216,0
Abel Cathrines Gade 21-21A-21B	1654	33	2	2.322,0
Nordre Frihavnsgade 89-91	2100	21	1	1.771,0
Hedemannsgade 2-4	2100	19		1.210,0
Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3	2200	31	4	2.449,0
Nørrebrogade 247 / Hyltebro 2-4	2200	32	2	2.004,0
Tagensvej 30-38 (Tagenshave)	2200	60		5.136,0
Nordbanegade 12-16	2200	33	2	1.733,0
Laurids Skaus Gade 3 / Hiort Lorezens Gade 9	2200	20	1	1.540,0
Astrupvej 81-89, Stavnstrupvej 1-3, Havdrupvej 3-9 og Hagedstedvej 2-8 (Havdrupgård)	2700	89		5.144,0
Grøndals Parkvej 10-12, Gudenåvej 10-12	2720	24	6 garager	1.290,0
Lundgårdet 13-15	2720	10	1	675,0
I ALT pr. 31. december 2021		452	20	28.551,0

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

I ALT pr. 31. december 2021

571

25

38.787,8

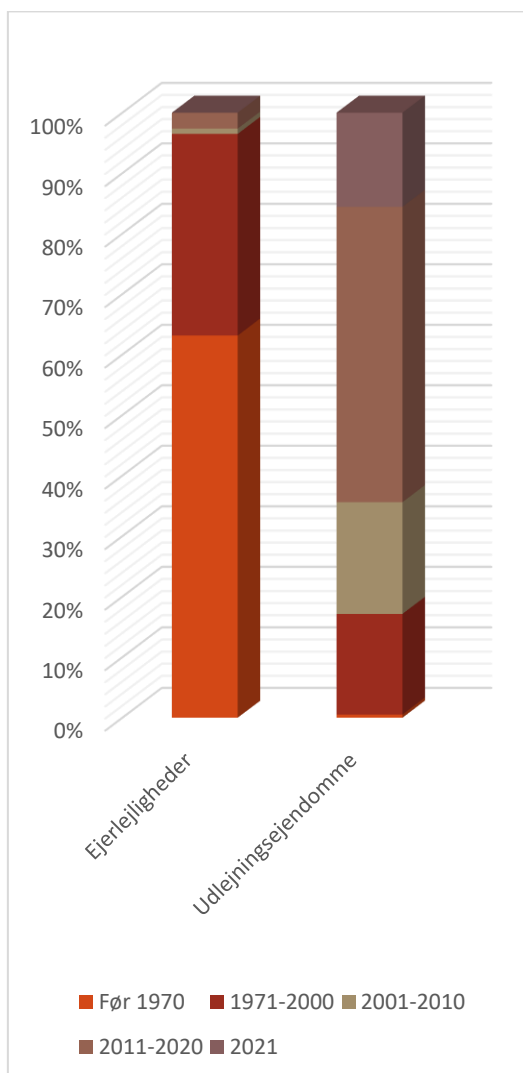
Lejemålenes alder

Koncernen har gennem en lang årrække ikke genudlejet ledige ejerlejligheder til beboelse.

En meget væsentlig del af ejerlejlighedsporteføljen består derfor af lejemål, hvor lejereren har boet i lejligheden i mange år. I 63,2% af koncernens ejerlejligheder er lejekontrakten mere end 50 år gammel.

I koncernens udlejningsejendomme, hvor der løbende sker genudlejning af ledige lejemål, er lejernes indflytningsdato jævnt fordelt. I den aktuelle portefølje er kun to lejekontrakter mere end 50 år gammel. 16,6% er mellem 20 – 49 år gamle.

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



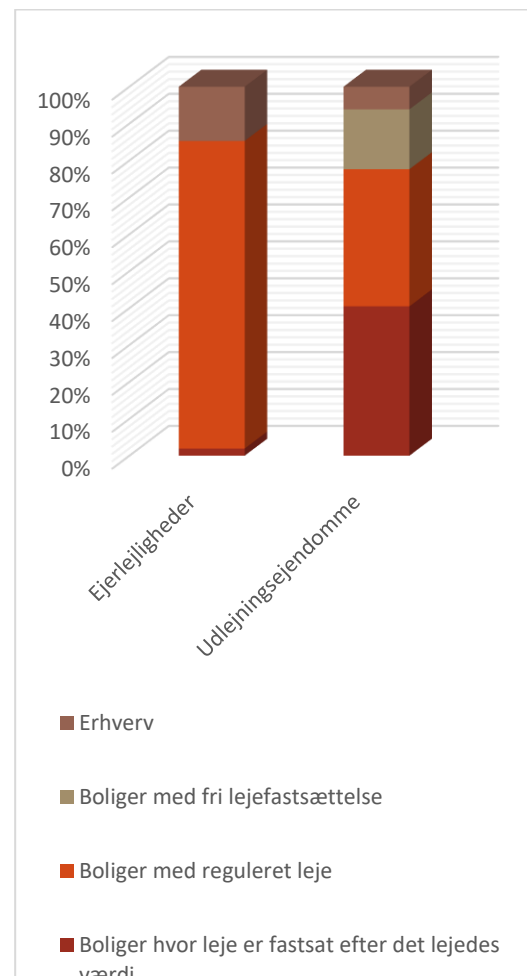
Lejemålstyper

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

Koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse består næsten udelukkende af lejemål omfattet af Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje, der medfører en så væsentlig begrænsning af lejeniveauet, at det ikke er muligt at opnå acceptabel rentabilitet ved udlejning af disse lejemål.

I koncernens portefølje af udlejningsejendomme er et betydeligt antal lejemål ligeledes omfattet af samme bestemmelse, men antallet af lejemål, der forbedres og bliver tidssvarende og herefter udlejes til det lejedes værdi, stiger i takt med, at lejemål genudlejes.

Koncernens lejeindtægter er for 2021 fordelt på de enkelte lejemålstyper således:



Fremtiden

Begivenheder efter balancedagen

Køb

Koncernen har i den forløbne del af 2022 ikke indgået aftaler om køb af ejendomme.

Koncernen vil i 2022 i højere grad fokusere på afkastgenerende investeringer i koncernens nuværende portefølje.

Salg

Pr. balancedagen var 3 ejerlejligheder opsagt eller udbudt til salg. I den forløbne del af 2022 er 2 lejligheder solgt og yderligere 3 lejligheder opsagt.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2021 indtruffet forhold og begivenheder, som har – eller vurderes at få – væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

Forventninger til 2022

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommens nuværende drift og den forventede salgsaktivitet i 2022, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 18 mio. for 2022. Der forventes et positivt resultat for 2022 i niveauet kr. 12 mio. før skat og værdireguleringer.

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

Ledelsen forventer ikke tomgang i væsentligt omfang i beboelseslejligheder, der skal genudlejes efter gennemført renovering og modernisering. Færdiggørelsestidspunkt for renovering af disse lejligheder, samt eventuel tomgang, og frigørelse af flere/færre uistandsatte lejligheder end

forventet, kan i sagens natur få indflydelse på forventningerne til årets resultat.



Uddelinger og uddelingsramme

Fonden har i 2021 uddelt i alt 4.805 tkr.

Til medicinske formål er alt uddelt kr. 4,3 mio. til 3 forskningsprojekter.

Af disse er 2 igangværende projekter, der ligeledes modtog støtte fra fonden i 2018 - 2020:

- Forskningsprojekt: **Implementering af "black box" på operationsstuen** ved Professor, dr.med. Bent Ottesen.
- Forskningsprojekt: **Hjerteamyloidose er en vigtig årsag til hjertesvigt** – kan vi finde patienterne tidligere? ved Professor, overlæge, ph.d., dr.med. Finn Gustafsson.

Fonden har yderligere ydet støtte til et nyt videnskabeligt forskningsprojekt:

- Forskningsprojekt: **"Peniscancer** – hvilken rolle spiller forekomsten af human papillomavirus (HPV), p16 og PD-L1 for overlevelsen? Kan disse markører bruges til at gøre behandlingen mere målrettet til den enkelte mand (personlig medicin)? ved Professor, overlæge, dr.med. Susanne Krüger Kjær.

Til udøvere af klassisk musik, særligt kammermusik er uddelt i alt 500 tkr.

Fonden har ydet støtte til Mogens Dahl Koncertsal til festivalen Collage, der afholdtes over 3 dage i oktober 2021.

MOGENS DAHL
KONCERTSAL
KONFERENCER KONCERTER KAMMERKOR

Med fokus på den klassiske musik præsenterede festivalen en række af Nordens mest interessante komponister, solister, dirigenter og musikere, herunder den verdensberømte norske trompetist Tine Thing Helseth, der spillede trompetkonserter af Bent Sørensen og Joseph Haydn.

Fonden har i lighed med tidligere år tillige støttet en række koncerter i Tivoli 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. 5 mio. pr. 31. december 2021.

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 vælgørende formål i øvrigt efter bestyrelsens frie skøn.

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

Ved tildeling af støtte fra fonden lægger bestyrelsen vægt på, at 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.



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

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

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

Anbefalinger for god fondsledelse

Fonden er som erhvervsdrivende fond omfattet af de af Komiteen god fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse af juni 2020. Bestyrelsen forholder sig til disse anbefalinger således:

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
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>
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Fondens strategi og formål er jf. fundatsen at eje fondens dattervirksomheder og udvikle, bevare og sikre driften i disse. Gennem udbytte fra dattervirksomhederne tilvejebringes midler, der skal tilgodese de i fundatsen nævnte almenvælgørende formål.</i> <i>Bestyrelsen drøfter årligt uddelingsstrategi og -politik.</i>
2.1.2 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>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Formanden planlægger i samarbejde med fondens administrator bestyrelsesmøderne. Møderne berammes et år frem med henblik på at sikre, at alle bestyrelsesmedlemmer kan være til stede. Formanden leder bestyrelsesmøderne.</i>	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – 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>	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
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"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelsehverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 	<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
2.4 Uafhængighed		
<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"> - op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. - mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller - ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller 	<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 medlemsskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</p>		
2.5 Udpegningsperiode		
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>
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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>
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsens medlemmer modtager et fast vederlag, der efter bestyrelsens vurdering afspejler det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Ingen bestyrelsesmedlemmer modtager bonus eller variable vederlag.</i>
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, 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>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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 2021 for Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende 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 2021 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2021.

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

Kgs. Lyngby, den 30. maj 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 30. maj 2022

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 2021 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

Ejerlejligheder til beboelse

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

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 25% (2020: 25%) på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

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.

Forudbetalinger vedr. materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger vedr. materielle anlægsaktiver omfatter beløb, der deponeret eller på anden måde forudbetalt vedr. investeringsejendomme, der overtages efter balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er optaget til notering på en offentlig markedsplatform, måles til kursværdi pr. balancedagen. Kursregulering i forhold til anskaffelsespris medtages i finansielle poster.

Grundejernes Investeringsfond

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

Andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje 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 nominel værdi.

Skyldig skat

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

Fondens dattervirksomhed Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er sambeskattet med de øvrige koncernselskaber Helios Ejendomsselskab A/S, Jensen & Møller Holding A/S, EOE Studieboliger 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		2021	2020
	Lejeindtægter m.v.....	31.262.898	23.251.892
	Honorarindtægter.....	19.171	29.501
1	Driftsomkostninger.....	-18.981.112	-16.088.621
	Resultat af udlejning og administration.....	12.300.957	7.192.772
	Salgsindtægter.....	66.702.700	60.729.500
	Bogført værdi og salgsmkostninger.....	-44.724.835	-34.677.875
	Resultat af salgsaktivitet.....	21.977.865	26.051.625
	Bruttoresultat	34.278.822	33.244.397
1	Administrationsomkostninger.....	-4.664.114	-5.420.685
	Resultat af primær drift før værdiregulering.....	29.614.708	27.823.712
	Andre driftsindtægter.....	143.366	678.396
2	Værdiregulering til investeringsejendomme til dagsværdi.....	59.918.013	94.443.260
	Resultat før finansielle poster.....	89.676.087	122.945.368
3	Finansielle indtægter.....	302.391	752.903
3	Finansielle omkostninger.....	-7.258.058	-4.922.099
	Finansielle poster, netto.....	-6.955.667	-4.169.196
	Resultat før skat.....	82.720.420	118.776.172
4	Skat af årets resultat.....	-18.613.487	-25.916.184
5	ÅRETS RESULTAT.....	64.106.933	92.859.988

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2021	2020	
Aktiver			
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>			
6	Investeringsejendomme.....	1.122.415.344	854.745.406
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	6.558	13.117
8	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	0	425.000
		1.122.421.902	855.183.523
 <i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
9	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	92.263.107
10	Huslejedeposita.....	28.125	28.125
11	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, BRL § 18b.....	7.958.262	6.450.121
		7.986.387	98.741.353
	Anlægsaktiver i alt.....	1.130.408.289	953.924.876
 <i>Tilgodehavender:</i>			
	Salg og udlejning.....	17.845.508	10.162.594
	Andre tilgodehavender.....	433.939	175.700
	Periodeafgrænsningsposter.....	715.800	598.451
 <i>Likvide beholdninger:</i>			
	Kreditinstitutter.....	42.885.504	56.723.080
	Omsætningsaktiver i alt.....	61.880.751	67.659.825
	AKTIVER I ALT.....	1.192.289.040	1.021.584.701

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2021	2020
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Overført resultat.....	632.536.647	573.918.151
	Uddelingsramme.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	Egenkapital henført til fonden.....	<u>662.180.397</u>	<u>603.561.901</u>
	Minoritetsinteresser.....	<u>10.932.345</u>	<u>12.183.911</u>
	Egenkapital i alt.....	<u>673.112.742</u>	<u>615.745.812</u>
	<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
4	Udskudt skat.....	75.129.810	69.961.796
	Andre hensættelser.....	<u>2.241.005</u>	<u>1.760.799</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>77.370.815</u>	<u>71.722.595</u>
	<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	406.192.987	308.075.992
	Kreditinstitutter.....	0	0
	Deposita.....	<u>6.251.439</u>	<u>3.871.955</u>
12	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>412.444.426</u>	<u>311.947.947</u>
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
12	Gæld til realkreditinstitutter.....	4.537.129	5.414.097
4	Selskabsskat.....	7.093.000	4.198.403
12	Kreditinstitutter.....	0	171.826
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.317.114	3.481.389
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	6.178.998	3.526.369
	Anden gæld.....	<u>6.234.816</u>	<u>5.376.263</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>29.361.057</u>	<u>22.168.347</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>441.805.483</u>	<u>334.116.294</u>
	PASSIVER I ALT.....	<u><u>1.192.289.040</u></u>	<u><u>1.021.584.701</u></u>
1	Medarbejderforhold		
13	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	Grund- kapital	Overført resultat	Uddelings- ramme	Fondens andel af egen- kapitalen	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	573.918.151	5.000.000	603.561.901	12.183.911	615.745.812
Årets resultat.....	0	58.446.670	4.805.000	63.251.670	855.263	64.106.933
Betalt ordinært udbytte.....	0		0	0	-2.106.273	-2.106.273
Uddelinger i 2021.....	0	0	-4.805.000	-4.805.000	0	-4.805.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	171.826	0	171.826	0	171.826
Øvrige egenkapitalbevægelser.....	0	0	0	0	-556	-556
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>632.536.647</u>	<u>5.000.000</u>	<u>662.180.397</u>	<u>10.932.345</u>	<u>673.112.742</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2021	2020
Resultat af udlejning m.v.....	<u>12.300.957</u>	<u>7.192.772</u>
Nettosalgspris for solgte investeringsejendomme (ejerlejligheder).....	<u>64.865.558</u>	<u>58.808.351</u>
Administrationsomkostninger.....	-4.664.114	-5.420.685
9 Tilbageførte afskrivninger.....	<u>6.559</u>	<u>6.559</u>
Administrationsomkostninger i alt.....	<u>-4.657.555</u>	<u>-5.414.126</u>
Andre driftsindtægter.....	143.366	678.396
4 Finansielle poster - netto.....	<u>-6.955.667</u>	<u>-4.169.196</u>
	<u>-6.812.301</u>	<u>-3.490.800</u>
Ændring af driftskapital.....	<u>-935.600</u>	<u>-3.466.757</u>
Betalte selskabsskatter, netto.....	<u>-10.550.876</u>	<u>-5.902.546</u>
Udbetaling af udbytte til minoritetsinteressenter.....	<u>-2.106.273</u>	<u>-702.091</u>
Udlodninger til almenvælgørende formål.....	<u>-4.805.000</u>	<u>-2.039.000</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	<u>47.298.910</u>	<u>44.985.803</u>
Køb af investeringsejendomme.....	-219.016.148	-207.893.459
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-31.623.472	-19.846.094
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	0	-425.000
Handel med andre værdipapirer.....	92.263.107	59.624.045
Køb af driftsmidler.....	<u>0</u>	<u>-19.676</u>
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	<u>-158.376.513</u>	<u>-168.560.184</u>
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-10.580.804	-9.515.948
Optagelse af lån i ejendomme.....	<u>107.820.831</u>	<u>145.599.296</u>
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	<u>97.240.027</u>	<u>136.083.348</u>
Årets pengestrømme.....	-13.837.576	12.508.967
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	<u>56.723.080</u>	<u>44.214.113</u>
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	<u>42.885.504</u>	<u>56.723.080</u>
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	<u>42.885.504</u>	<u>56.723.080</u>
	<u>42.885.504</u>	<u>56.723.080</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2021 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 2 medarbejdere (2020: 2)

Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:

	2021	2020
Gager og honorarer.....	1.963.590	1.910.414
Pensioner.....	83.655	83.405
Andre omkostninger til social sikring.....	10.331	10.338
	<u>2.057.576</u>	<u>2.004.157</u>

Det samlede honorar til koncernens revisionsvirksomhed udgør (inkl. moms):

Revision af årsrapport for fonden og koncernen.....	35.000	35.000
Revision af årsrapporter for fondens dattervirksomheder.....	590.000	552.500
Honorar for regnskabs- og skattemæssig assistance.....	230.000	230.000
Regulering vedr. tidligere år.....	104.306	-30.000
I alt excl. moms.....	959.306	787.500
Moms.....	239.827	196.875
I alt inkl. moms.....	<u>1.199.133</u>	<u>984.375</u>

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

Selskabsadministration (administrationsomkostninger).....	272.490	347.958
Ejendomsadministration og tilsyn, ordinært (driftsomkostninger).....	2.698.147	2.325.057
Ejendomsadministration og tilsyn, ekstraordinært (driftsomkostninger).....	290.918	121.713
	<u>3.261.555</u>	<u>2.794.728</u>

Dattervirksomheden Dansk Financia har oppebåret management fee fra andre dattervirksomheder på i alt.....	<u>3.383.610</u>	<u>2.554.046</u>
---	------------------	------------------

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme.....	59.340.245	93.826.338
Andre værdireguleringer.....	577.768	616.922
Værdiregulering i alt.....	<u>59.918.013</u>	<u>94.443.260</u>

Note 3 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Anlægsaktiver:

Renter, Grundejernes Investeringsfond.....	25.237	50.254
Renter og aktieudbytter af værdipapirer.....	277.154	79.410
Kursregulering af værdipapirer.....	0	623.239
	<u>302.391</u>	<u>752.903</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u>302.391</u>	<u>752.903</u>

Finansielle omkostninger:

Langfristet gæld:

Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	5.344.769	3.462.345
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	181.043	976.187
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	198.321	173.963
	<u>5.724.133</u>	<u>4.612.495</u>

Aktiver:

Renter kreditinstitutter.....	447.186	309.604
Kursregulering af værdipapirer.....	1.086.739	0
	<u>1.533.925</u>	<u>309.604</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>7.258.058</u>	<u>4.922.099</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

	Resultat- opgørelse	Balance
Note 4 - Skat af årets resultat og udskudt skat		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2021.....		4.198.403
Regulering vedr. tidligere år.....	-508.473	508.473
Betalt i 2021 vedr. 2021 (aconto skat).....		-5.844.000
Betalt i 2021 vedr. tidligere år (restskat).....		-4.706.876
Skat af årets resultat.....	-12.937.000	<u>12.937.000</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2020.....		<u>7.093.000</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2021.....		69.961.796
Årets regulering.....	-5.168.014	<u>5.168.014</u>
Udskudt skat 31/12 2021.....		<u>75.129.810</u>
Skat i alt.....	<u>-18.613.487</u>	

Udskudt skat relaterer sig primært til værdiregulering af investeringsejendomme.

Note 5 - Resultatdisponering	2021	2020
Hensat til fondens uddelingsramme.....	4.805.000	2.539.000
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes resultat.....	855.263	3.869.430
Overført resultat.....	<u>58.446.670</u>	<u>86.451.558</u>
I alt.....	<u>64.106.933</u>	<u>92.859.988</u>

Note 6 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme	2021			I ALT	2020
	Ejerlejligheds- heder (bolig)	Ejerlejligheds- heder (erhverv)	Udlejnings- ejendomme		
Anskaffelsespris 1/1.....	68.014.478	6.440.694	475.823.318	550.278.490	307.515.148
Tilgang i året.....	240.902		250.976.482	251.217.384	252.625.459
Afgang i året.....	<u>-7.791.573</u>			<u>-7.791.573</u>	<u>-9.862.117</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>60.463.807</u>	<u>6.440.694</u>	<u>726.799.800</u>	<u>793.704.301</u>	<u>550.278.490</u>
Tilgang ved køb af selskaber.....	0	0	0	0	-1.168.733
Nedskrivninger tilbageført i året.....	0	0	0	0	1.168.733
Nedskrivninger 31/12.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1/1.....	229.878.107	3.757.306	70.831.503	304.466.916	170.145.866
Tilgang ved køb af selskaber.....	0	0	0	0	63.389.321
Tilbageførte opskrivninger på solgte ejendomme.....	-35.096.118	0	0	-35.096.118	-22.894.609
Værdiregulering i året.....	<u>22.389.098</u>	<u>37.000</u>	<u>36.914.147</u>	<u>59.340.245</u>	<u>93.826.338</u>
Opskrivninger 31/12.....	<u>217.171.087</u>	<u>3.794.306</u>	<u>107.745.650</u>	<u>328.711.043</u>	<u>304.466.916</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>277.634.894</u>	<u>10.235.000</u>	<u>834.545.450</u>	<u>1.122.415.344</u>	<u>854.745.406</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med amortiseret kostpris på i alt kr.				<u>410.730.116</u>	<u>313.490.089</u>

Ved fastlæggelse af dagsværdien har ledelsen anvendt følgende væsentlige forudsætninger:

Ejerlejligheder til beboelse: 27.121 kr. pr. m² (sidste år: 26.727 kr. pr. m²)

Ejerlejligheder til erhverv: afkastkrav 5,25% (sidste år: 5,25%)

Udlejningsejendomme: afkast krav 0,89%-2,59% (sidste år: 1% - 2,3%)

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 7 - Materielle anlægsaktiver - Driftsmateriel	2021	2020
Anskaffelsespris 1/1.....	43.696	24.020
Tilgang i året.....	0	19.676
Afgang i året.....	0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>43.696</u>	<u>43.696</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	30.579	24.020
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året (indeholdt i administrationsomkostninger).....	6.559	6.559
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>37.138</u>	<u>30.579</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	<u>6.558</u>	<u>13.117</u>

Note 8 - Materielle anlægsaktiver - Forudbetalinger

Anskaffelsespris 1/1.....	425.000	75.810.986
Tilgang i året.....	0	425.000
Afgang i året.....	-425.000	-75.810.986
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>0</u>	<u>425.000</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	0	0
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året.....	0	0
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver pr. 31/12.....	<u>0</u>	<u>425.000</u>

Note 9 - Finansielle anlægsaktiver - Andre værdipapirer og kapitalandele

Anskaffelsespris 1/1.....	92.080.483	151.704.528
Tilgang i året.....	277.056	1.341.281
Afgang i året.....	-92.357.539	-60.965.326
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>0</u>	<u>92.080.483</u>
Opskrivninger 1/1.....	182.624	-440.615
Værdiregulering i året.....	0	623.239
Afgang i året.....	-182.624	0
Værdiregulering 31/12.....	<u>0</u>	<u>182.624</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>0</u>	<u>92.263.107</u>

Note 10 - Finansielle anlægsaktiver - Huslejedeposita

Saldo 1/1.....	28.125	28.125
Indbetalinger i året.....	0	0
Udbetalinger i året.....	0	0
Huslejedeposita 31/12.....	<u>28.125</u>	<u>28.125</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 11 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond	2021	2020
Indestående 1/1.....	6.450.121	5.280.812
Regulering til tidligere år.....	-7.647	-2.624
Renter.....	25.237	50.254
Indbetalinger i året.....	621.941	942.664
Udbetalinger i året.....	0	-1.199.002
Saldo overført fra ny ejer i f.m. køb / til ny ejer i f.m. med salg.....	868.610	1.378.017
Indestående i Grundejernes Investeringsfond BRL §18b, i alt.....	<u>7.958.262</u>	<u>6.450.121</u>

Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter:

Efter 5 år.....	373.315.703	285.896.397
Mellem 1 og 5 år.....	<u>32.877.284</u>	<u>22.179.595</u>
Langfristet del.....	406.192.987	308.075.992
Inden for 1 år.....	<u>4.537.129</u>	<u>5.414.097</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	<u>410.730.116</u>	<u>313.490.089</u>

Gæld til kreditinstitutter:

Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del.....	0	0
Inden for 1 år.....	<u>0</u>	<u>171.826</u>
Gæld til kreditinstitutter i alt.....	<u>0</u>	<u>171.826</u>

Deposita:

Efter 5 år.....	<u>6.251.439</u>	<u>3.871.955</u>
Langfristet del.....	6.251.439	3.871.955
Inden for 1 år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt.....	<u>6.251.439</u>	<u>3.871.955</u>

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

Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, der pr. balancedagen har en bogført værdi på DKK.....	1.122.415.344
er der tinglyst gæld, der pr. balancedagen har en amortiseret kostpris på DKK.....	410.730.116

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

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

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

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

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser:

Der påhviler koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

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

Koncernens dattervirksomheder er sambeskattede og hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig / tilgodehavende selskabsskat i koncernen fremgår af balancen. Koncernens dattervirksomheder hæfter endvidere solidarisk for danske 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 2021 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		2021	2020
	Indtægter		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	63.001.153	88.772.252
2	Finansielle indtægter.....	735.323	714.380
2	Finansielle omkostninger.....	<u>-7.124</u>	<u>-8.765</u>
		63.729.352	89.477.867
	Udgifter		
3	Administrationsomkostninger.....	<u>-477.682</u>	<u>-487.309</u>
	Resultat før skat.....	63.251.670	88.990.558
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Årets resultat.....	<u><u>63.251.670</u></u>	<u><u>88.990.558</u></u>

BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december

Note	2021	2020	
Aktiver			
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
1	Aktier i Dansk Financia A/S.....	2.404.178	2.005.439
1	Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	636.948.924	575.174.684
	Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	<u>25.317.212</u>	<u>25.081.889</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>664.670.314</u>	<u>602.262.012</u>
<i>Omsætningsaktiver:</i>			
	Andre tilgodehavender.....	36.222	3.615
	Likvide beholdninger.....	<u>298.861</u>	<u>1.778.774</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>335.083</u>	<u>1.782.389</u>
	Aktiver i alt.....	<u>665.005.397</u>	<u>604.044.401</u>
Passiver			
<i>Egenkapital:</i>			
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	495.931.352	433.758.373
	Overført resultat.....	136.605.295	140.159.778
	Uddelingsramme.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	Egenkapital i alt.....	<u>662.180.397</u>	<u>603.561.901</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>			
	Anden gæld.....	<u>2.825.000</u>	<u>482.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>2.825.000</u>	<u>482.500</u>
	Passiver i alt.....	<u>665.005.397</u>	<u>604.044.401</u>
5	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
6	Oplysning om nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR FONDEN

	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre	Overført resultat	Uddelings- ramme	I alt
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	433.758.373	140.159.778	5.000.000	603.561.901
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Årets resultat.....	0	63.001.153	-4.554.483	4.805.000	63.251.670
Uddelinger i 2020.....	0	0	0	-4.805.000	-4.805.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	171.826	0	0	171.826
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>495.931.352</u>	<u>136.605.295</u>	<u>5.000.000</u>	<u>662.180.397</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.....	<u>31.328.000</u>	<u>112.093.750</u>	<u>143.421.750</u>	
Opskrivninger 1/1.....	-29.322.561	463.080.934	433.758.373	
Andel i årets resultat efter skat.....	1.398.739	61.602.414	63.001.153	
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....		171.826	171.826	
Andre egenkapitalbevægelser.....		0	0	
Udbetalt udbytte.....	-1.000.000	0	-1.000.000	
Opskrivning 31/12.....	<u>-28.923.822</u>	<u>524.855.174</u>	<u>495.931.352</u>	
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>2.404.178</u>	<u>636.948.924</u>	<u>639.353.102</u>	
Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21327417.....	100%	1.000.000	1.398.739	2.404.178
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21263613.....	100%	10.500.000	61.602.414	636.948.924
I ALT.....			<u>63.001.153</u>	<u>639.353.102</u>

Note 2 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Finansielle anlægsaktiver:

	2021	2020
Renter fra tilknyttede virksomheder.....	735.323	714.380
Finansielle indtægter i alt.....	<u>735.323</u>	<u>714.380</u>

Finansielle omkostninger:

Omsætningsaktiver:

Kreditinstitutter.....	7.124	8.765
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>7.124</u>	<u>8.765</u>

Note 3 - Administrationsomkostninger

Bestyrelshonorar.....	360.000	360.000
Gebyr til Erhvervsstyrelsen.....	20.000	25.000
Vederlag til administrator.....	16.416	16.016
Managementhonorar til Dansk Financia A/S.....	20.000	20.000
Revisionshonorar.....	60.000	55.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	1.266	11.293
	<u>477.682</u>	<u>487.309</u>

Fonden har i 2021 ikke beskæftiget personale.

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 4 - Resultatdisponering

Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	63.001.153	88.772.252
Overført til fondens uddelingsramme.....	4.805.000	2.539.000
Overført resultat.....	-4.554.483	-2.320.694
I alt.....	<u>63.251.670</u>	<u>88.990.558</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.

