

Godkendt på generalforsamlingen  
Den 22. maj 2018



---

Dirigent

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

CVR nr. 21 26 36 13  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

### **Årsrapport 2017**

**Side****LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning .....	2

**PÅTEGNINGER**

Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5

**ÅRSREGNSKAB**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Erik Olesens Ejendomsselskab A/S c/o Dansk Financia A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby  Telefon: 45 26 09 01 Mail: <a href="mailto:indbakke@danskfinancia.dk">indbakke@danskfinancia.dk</a> CVR: 21 26 36 13  Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemsted: Kgs. Lyngby (Storkøbenhavn)
<b>Direktion</b>	Per Solberg Hansen
<b>Bestyrelse</b>	Anders Steen Westermann, formand Peter Vagn-Jensen Peter Morten Andreassen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100% ejet af Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond CVR nr. 17 55 73 78

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at foretage anlæg af de pengemidler selskabet råder over, ved at erhverve og eje aktier, obligationer, pantebreve og andre pengeeffekter samt ved at erhverve, bebygge, sælge eller udleje og administrere faste ejendomme og løsøre hertil.

Selskabets aktivitet har uændret i forhold til tidligere år omfattet salg og udlejning af fast ejendom dels udlejning og salg af ejerlejligheder (restejendomme) og dels udlejning af lejemål til bolig og erhverv i udlejningsejendomme.

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er moderselskab for de 100% ejede dattervirksomheder Helios Ejendomsselskab A/S, Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS og Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS. Sidstnævnte er moderselskaber for to ejendomsselskaber; Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS.

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er tillige moderselskab for den 86% ejede dattervirksomhed Jensen & Møller Holding A/S, der udelukkende udlejer og sælger ejerlejligheder (restlejligheder), samt den 100% ejede dattervirksomhed Helios Berlin Köpenick A/S, der er uden aktivitet efter frasalg af dette selskabs ejendomme. Sidstnævnte selskab er som følge heraf trådt i frivillig likvidation den 18. oktober 2017.

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har med virkning fra 2016 valgt ikke at aflægge koncernregnskab, idet selskabets regnskab indgår i koncernregnskab for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond (CVR nr. 17 55 73 78), som er selskabets ultimative ejer.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Resultat af udlejning andrager kr. 9.697.343 mod kr. 9.890.421 i 2016. Faldet skyldes primært bortfald af lejeindtægter m.v. som følge af salget af ejendommen St. Kongensgade 22-24 pr. 31. marts 2017.

På koncernniveau er i 2017 erhvervet i alt 5 udlejningsejendomme, der ejes af helejede dattervirksomheder og lejeindtægter vedr. disse ejendomme oppebæres således af dattervirksomhederne. Resultat af udlejning hidrører i al væsentlighed fra selskabets boligudlejningsejendomme, idet driftsresultat vedr. selskabets restlejlighedsportefølje kun udgør ca. 5% af resultat af udlejning.

Avance ved salg af lejligheder andrager kr. 21.252.444 mod kr. 11.779.049 i 2016. Selskabet har i 2017 solgt 16 ejerlejligheder til bolig (1241 m<sup>2</sup>) og 1 garageejerlejlighed mod 10 ejerlejligheder (670 m<sup>2</sup>) i 2016. Den højere avance skyldes såvel salg af flere lejligheder, højere salgspriser på de solgte ejerlejligheder og en forskydning i sammensætningen på de solgte lejligheders geografiske beliggenhed. I avance ved salg af lejligheder indgår tillige avance ved salg af ejendommen St. Kongensgade 22-24, der dog – som nævnt i årsrapport for 2016 – ikke har væsentlig indflydelse på selskabets resultat.

Administrationsomkostninger andrager kr. 2.774.896 mod kr. 2.211.253 i 2016. Stigningen skyldes i al væsentlighed udvidelse af selskabets aktiviteter og de i 2016 gennemførte ændringer i administrationen af selskabet m.v.

Værdiregulering til dagsværdi, der i 2017 andrager kr. 25.744.202 mod kr. 15.363.499 sidste år, vedrører værdiregulering af selskabets ejerlejligheder, idet der kan konstateres en fortsat gunstig prisudvikling i salgspriserne på selskabets lejligheder. En mindre del af værdireguleringen af investeringsejendomme vedrører de i 2015 og 2016 erhvervede udlejningsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder andrager kr. 10.497.684 mod kr. 13.785.860 sidste år. Selskabets dattervirksomheder Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS overtog pr. 1. juni 2017 en mindre ejendomsportefølje beliggende i København. Den samlede købspris andrager kr. 74,3 mio. Porteføljen omfatter 5 ejendomme med i alt 41 boliger og 4 erhvervslejemål, i alt 3.277 m<sup>2</sup>. Købet af denne portefølje er finansieret med realkreditlån og tilskud fra Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Indtægter af kapitalandele i andre selskaber kr. 9.685.488 vedrører selskabets andel af TG Partners V P/S, der er værdiansat til forventet salgspris, idet kapitalandelen er afhændet i 2018.

Finansielle omkostninger, der primært omfatter renter og bidrag vedr. realkreditlån, andrager kr. 7.364.564 mod kr. 7.671.847 sidste år. Faldet skyldes, at der er indfriet gæld i forbindelse med salget af ejendommen St. Kongensgade 22-24, og at en andel af den rentebærende gæld er omlagt til lån med lavere rente.

Årets resultat udgør et overskud på kr. 54.099.480 mod kr. 39.412.479 sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende. Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme omfatter beholdning af ejerlejligheder og udlejningsejendomme.

Beholdningen af ejerlejligheder omfatter efter frasalg af 17 ejerlejligheder i 2017 i alt 123 ejerlejligheder (117 ejerlejligheder til beboelse og 6 garageejerlejligheder m.v.), der pr. 31. december 2017 er vurderet til dagsværdi kr. 185.785.607. Vurdering til dagsværdi er foretaget dels på baggrund af realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål, og dels på baggrund af selskabets aktuelle vurdering af de enkelte ejendomme.

Udlejningsejendomme omfatter pr. 31. december 2017 8 udlejningsejendomme med i alt 123 bolig- og erhvervslejemål, i alt 11.570 m<sup>2</sup>. Disse ejendomme er vurderet til dagsværdi kr. 265.186.000. Ved fastlæggelse af ejendommens dagsværdi er anvendt afkastkrav mellem 2,75% - 4,5%.

For en nærmere beskrivelse af ejendomsporteføljen henvises til koncernregnskab for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

Egenkapitalen andrager kr. 380.806.587 pr. 31. december 2017 mod kr. 326.608.334 pr. 31. december 2016. Egenkapitalen udgør 54% af balancesummen.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Selskabets dattervirksomhed Helios Berlin Köpenick A/S er trådt i frivillig likvidation den 18. oktober 2017, og selskabet forventes likvideret inden udgangen af maj 2018 med fuld dækning til alle kreditorer.

Selskabet har i 2018 modtaget et betinget købstilbud på ejendommen Frederiksborggade 40, som selskabet agter at acceptere. Salg af ejendommen har ikke væsentlig indflydelse på årets resultat.

Der er herudover ikke siden udgangen af 2017 indtruffet forhold og begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

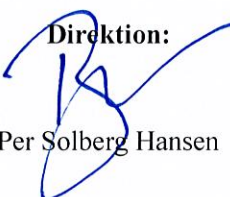
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 22. maj 2018

**Direktion:**



Per Solberg Hansen

**Bestyrelse:**



Anders Steen Westermann  
Formand



Peter Vagn-Jensen



Peter Morten Andreassen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til kapitalejerne i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

### **Konklusion**

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

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

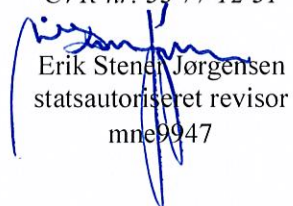
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.



Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 22. maj 2018

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

  
Erik Sten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da selskabet indgår i koncernregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond (CVR nr. 17 55 73 78).

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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**

#### *Resultat af udlejning*

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

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

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

Vedligeholdelsesudgifter (herunder udgifter i ejerlejligheder til indvendig og udvendig vedligeholdelse, der er ejerforeningerne uvedkommende) indregnes i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Selskabets 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 overtagesdag (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 selskabet, 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 værdipapirer, samt realiserede avancer og -tab på gæld.

#### *Skat af årets resultat*

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, herunder ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser.

### **Balancen**

#### *Materielle anlægsaktiver*

##### *Investeringsejendomme*

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

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

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

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

#### *Ejerlejligheder til beboelse*

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

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint ville medføre en ændring af værdiansættelsen på 3,1 mio. kr. før skat.

#### *Ejerlejligheder til garage- og opbevaringsformål*

Ejerlejligheder, der ikke anvendes til beboelse, måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 8-10% for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

#### *Udlejningsejendomme*

Udlejningsejendomme er indregnet til markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en enkel afkastbaseret model. Der er på grundlag af et normaliseret driftsbudget for ejendommen og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2017 er anvendt et afkastkrav mellem 2,75% og 4,5%.

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.

#### *Finansielle anlægsaktiver*

##### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

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

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

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

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, da selskabet indgår i koncernregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond (CVR nr. 17 55 73 78).

#### *Andre værdipapirer og kapitalandele*

Andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede aktier, der måles til dagsværdi, der er baseret på tilgængelige oplysninger om den regnskabsmæssige indre værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele består af 250.000 kapitalandele á kr. 1 (11,42%) i TG Partners V P/S (CVR nr. 36931825), der investerer i danske boligudlejningsejendomme. Beholdningen er værdiansat til andel af indre værdi, der svarer til forventet nettoprovenu ved salg, idet beholdningen er solgt i 2018.

#### *Grundejernes Investeringsfond*

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

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender som omfatter tilgodehavender fra udlejning og salg, uafsluttede varmeregnskaber og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

#### *Periodeafgrænsningsposter, aktiver*

Periodeafgrænsningsposter under aktiver indeholder afholdte omkostninger, der kan henføres til perioden efter balancedagen.

#### *Finansielle gældsforpligtelser og renteaftaler*

Til finansiering af investeringsejendomme optager selskabet 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 selskabet skønner dette formålstjenligt.

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

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

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

#### *Periodeafgrænsningsposter, passiver*

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje.

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### *Selskabsskat*

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.

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er sambeskattet med dattervirksomhederne Helios Ejendomsselskab A/S, Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S, Jensen & Møller Holding A/S, Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS, Tueholm Valby Langgade 38 ApS, Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS, Tueholm Mølle Allé 21 ApS samt søsterselskabet 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

Note	2017	2016
Lejeindtægter m.v.....	19.659.891	20.098.422
Driftsomkostninger.....	<u>-9.962.548</u>	<u>-10.208.001</u>
<b>Resultat af udlejning.....</b>	<u>9.697.343</u>	<u>9.890.421</u>
Salgsindtægter.....	97.701.000	24.831.000
Bogført værdi og salgsmkostninger.....	<u>-76.448.556</u>	<u>-13.051.951</u>
<b>Avance ved salg af lejligheder.....</b>	<u>21.252.444</u>	<u>11.779.049</u>
1 Administrationsomkostninger.....	<u>-2.774.896</u>	<u>-2.211.253</u>
<b>Resultat af primær drift.....</b>	<u>28.174.891</u>	<u>19.458.217</u>
2 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>25.744.202</u>	<u>15.363.499</u>
<b>Resultat før finansiering og skat.....</b>	<u>53.919.093</u>	<u>34.821.716</u>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	10.497.684	13.785.860
3 Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	<u>9.685.488</u>	<u>3.489.887</u>
<b>Indtægter af kapitalandele , i alt.....</b>	<u>20.183.172</u>	<u>17.275.747</u>
4 Finansielle indtægter.....	44.251	251.977
4 Finansielle omkostninger.....	<u>-7.364.564</u>	<u>-7.671.847</u>
<b>Finansielle poster, netto.....</b>	<u>-7.320.313</u>	<u>-7.419.870</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	66.781.952	44.677.593
5 Skat af årets resultat.....	<u>-12.682.472</u>	<u>-5.265.114</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<u>54.099.480</u>	<u>39.412.479</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte.....	10.000.000	
Overført resultat.....	<u>44.099.480</u>	
	<u>54.099.480</u>	

**BALANCE**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>Aktiver</b>		
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
6	Investeringsejendomme.....	<u>450.971.607</u>	<u>490.503.406</u>
		<u>450.971.607</u>	<u>490.503.406</u>
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	180.780.265	139.862.221
3	Kapitalandele i andre virksomheder.....	35.000.000	28.564.512
3	Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	<u>4.854.059</u>	<u>4.185.292</u>
		<u>220.634.324</u>	<u>172.612.025</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u><b>671.605.931</b></u>	<u><b>663.115.431</b></u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Salg og udlejning.....	9.551.018	12.073.278
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....	1.683.724	7.059.313
	Andre tilgodehavender.....	470.118	95.235
	Periodeafgrænsningsposter.....	69.020	98.679
	<i>Likvide midler:</i>		
	Kreditinstitutter.....	<u>21.221.035</u>	<u>7.958.461</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u><b>32.994.915</b></u>	<u><b>27.284.966</b></u>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><u><b>704.600.846</b></u></u>	<u><u><b>690.400.397</b></u></u>



## BALANCE

Note	31/12 2017	31/12 2016
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
Aktiekapital.....	10.500.000	10.500.000
Overført resultat.....	360.306.587	316.108.334
Foreslået udbytte.....	10.000.000	0
<b>7 Egenkapital.....</b>	<b>380.806.587</b>	<b>326.608.334</b>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
<b>5 Udskudt skat.....</b>	<b>33.289.252</b>	<b>28.661.418</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>33.289.252</b>	<b>28.661.418</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
<b>8 Prioritetsgæld.....</b>	<b>229.461.015</b>	<b>263.299.573</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	21.218.703	0
Rentesikringsaftale.....	344.699	443.472
Andel i langfristet bankgæld i ejerforeninger.....	2.224.835	2.693.074
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	6.559.051	6.869.959
Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser.....	565.566	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>260.373.869</b>	<b>273.306.078</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
Afdrag på prioritetsgæld i det kommende år.....	3.802.309	4.068.452
Kreditinstitutter.....	6.547.741	5.882.094
Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	0	7.071.172
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.774.095	24.202.923
Mellemregning med Newsec Datea A/S.....	84.726	521.609
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>7.899.218</b>	<b>6.848.890</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.955.636	2.941.027
Anden gæld.....	67.413	10.287.258
Periodeafgrænsningsposter.....	0	1.142
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>30.131.138</b>	<b>61.824.567</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>290.505.007</b>	<b>335.130.645</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>704.600.846</b>	<b>690.400.397</b>

9-11 Noter uden henvisning

## NOTER

### Note 1 - Medarbejderforhold

Selskabet har i 2017 ikke beskæftiget personale, ud over direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

Det samlede beløb til gager m.v. indgår i posten "Administrationsomkostninger".

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi	2017	2016
Værdiregulering investeringsejendomme - udlejede lejemål.....	25.744.202	15.363.499
	<u>25.744.202</u>	<u>15.363.499</u>

### Note 3 - Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder	Andre kapital- andele	Indest. i Grundejernes Investerings- fond BRL § 18 b
Kostpris 1/1 2017.....	143.751.639	25.074.625	4.185.292
Årets tilgang til kostpris.....	44.368.690	0	668.767
Årets afgang til kostpris.....	0	-3.250.000	0
Kostpris 31/12 2017.....	<u>188.120.329</u>	<u>21.824.625</u>	<u>4.854.059</u>
Værdireguleringer 1/1 2017.....	-3.889.417	3.489.887	0
Andel i årets resultat efter skat.....	11.974.097	0	0
Udloddet udbytte.....	-13.948.330	0	0
Afskrivninger af koncerngoodwill.....	-1.476.414	0	0
Årets opskrivninger.....	0	9.685.488	0
Værdireguleringer 31/12 2017.....	<u>-7.340.064</u>	<u>13.175.375</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31/12 2017.....	<u>180.780.265</u>	<u>35.000.000</u>	<u>4.854.059</u>

## NOTER

Tilknyttede virksomheder	Andel	Selskabs- Kapital	Årets resultat	Egenkapital
Helios Ejendomsselskab A/S Kgs. Lyngby, CVR 20027142	100%	500.000 500.000	843.027 843.027	6.461.343 6.461.343
Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S Kgs. Lyngby, CVR 30912276	100%	7.835.625 7.835.625	-141.281 -141.281	10.218.311 10.218.311
Jensen & Møller Holding A/S Kgs. Lyngby, CVR 36486422 Afskrivning af koncerngoodwill	86%	5.018.201 4.316.110	10.097.248 8.683.633 -1.476.414	77.183.383 66.384.740
Ejendomsselskabet Tueholm I ApS Kgs. Lyngby, CVR 29850844	100%	125.000 125.000	-1.397.560 -1.397.560	52.572.716 52.572.716
Ejendomsselskabet Tueholm II ApS Kgs. Lyngby, CVR 29850895	100%	125.000 125.000	3.986.279 3.986.279	45.143.155 45.143.155
I ALT.....			<u>10.497.684</u>	<u>180.780.265</u>

Andre kapitalandele	Andel	Selskabs- Kapital	Årets resultat	Egenkapital
TG Partners V P/S Kgs. Lyngby, CVR 36931825	11,42%	2.190.000 250.000	134.550.539 9.685.488	355.651.948 35.000.000
I ALT.....			<u>9.685.488</u>	<u>35.000.000</u>

## NOTER

### Note 4 - Finansielle poster

#### Finansielle indtægter:

<i>Omsætningsaktiver:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Andre renter.....	41.699	3.150
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (euro).....	0	248.827
	<u>41.699</u>	<u>251.977</u>

#### Langfristet gæld:

Realiseret kursgevinst ved afdrag, omprioritering og delindfrielse af gæld til kreditinstitutter.....	2.552	0
Finansielle indtægter i alt.....	<u>44.251</u>	<u>251.977</u>

#### Finansielle omkostninger:

##### Langfristet gæld:

Renter af prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter.....	5.865.836	7.311.033
Amortisering af prioritetslån.....	541.997	167.115
Realiseret kurstab og omkostninger ved afdrag, omprioritering og delindfrielse af gæld til kreditinstitutter.....	600.513	41.162
	<u>7.008.346</u>	<u>7.519.310</u>

##### Kortfristet gæld:

Renter af lån hos tilknyttede virksomheder.....	218.703	0
Andre renter.....	137.515	152.537
	<u>356.218</u>	<u>152.537</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>7.364.564</u>	<u>7.671.847</u>

### Note 5 - Selskabsskat

	<b>2017</b>	
	<b>Resultat-</b>	<b>Balance</b>
	<b>opgørelse</b>	
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2017.....		6.848.890
Regulering vedrørende tidligere år.....	-2.849	-2.849
Betalt i 2017 vedrørende 2017.....		-1.822.000
Betalt i 2017 vedr. tidligere år.....		-7.429.889
Modtaget fra tilknyt. virksomheder vedr. sambeskatningsindkomst, netto.....		2.247.581
Skat af årets resultat.....	8.057.485	<u>8.057.485</u>
Skyldig selskabsskat.....		<u>7.899.218</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2017.....	0	28.661.418
Årets regulering vedr. investeringsejendomme mv.....	4.627.836	4.627.836
	<u>12.682.472</u>	<u>33.289.254</u>

## NOTER

Note 6 - Investeringsjendomme	2017	2016
Anskaffelsespris 1/1 2017.....	362.529.644	109.532.135
Tilgang ved køb.....	10.079.566	257.066.211
Afgang i året.....	<u>-59.387.509</u>	<u>-4.068.702</u>
Anskaffelsespris 31/12 2017.....	<u>313.221.701</u>	<u>362.529.644</u>
Værdireguleringer 1/1 2017.....	127.973.762	120.544.081
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger vedr. solgte lejligheder i året.....	-15.968.058	-7.933.818
Årets opskrivninger.....	<u>25.744.202</u>	<u>15.363.499</u>
Værdireguleringer 31/12 2017.....	<u>137.749.906</u>	<u>127.973.762</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2017.....	<u>450.971.607</u>	<u>490.503.406</u>

## Note 7 - Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1/1 2017.....	10.500.000	316.108.334	0	326.608.334
Reg. af sikringsinstrumenter til dagsværdi....	0	98.773	0	98.773
Årets resultat.....	0	44.099.480	10.000.000	<u>54.099.480</u>
Saldo 31/12 2017.....	<u>10.500.000</u>	<u>360.306.587</u>	<u>10.000.000</u>	<u>380.806.587</u>

### Specifikation af bevægelser på aktiekapitalen

	2017	2016	2015	2014	2013
Aktiekapital primo .....	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.000.000
Kapitalforhøjelse.....	0	0	0	0	500.000
Kapitalnedsættelse.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiekapital ultimo.....	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>

Selskabskapitalen består af 2 aktier - 1 á nominelt 10.000.000 og 1 á 500.000.

Aktierne er udstedt i stykstørrelse á 1.000. Ingen aktier har særlige rettigheder.

## NOTER

---

### Note 8 - Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gæld forfalder DKK 222.064.057 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet. Der er til sikring af variabelt forrentet prioritetsgæld med en samlet restgæld på kr. 25.077.955 indgået aftale om rentesikring, der pr. 31. december 2017 har en kursværdi på kr. -344.699. Rentesikringsaftalen udløber i 2021.

### Note 9 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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

I Investeringsejendomme, i alt kr. 450.971.607 er tinglyst prioritetsgæld pr. 31/12 2017 med i alt kr. 233.263.324. I investeringsejendomme til en bogført værdi på kr. 17.200.000 er tinglyst forpligtelse til tilbagebetaling af byfornyelsestilskud, såfremt ejendommen inden 31. december 2033 ændrer status og/eller afhændes på visse vilkår. Selskabet har for tilknyttede virksomheder kautioneret for tinglyst prioritetsgæld for i alt kr. 159.461.633.

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser for selskabets beholdning af ejerlejligheder. Pr. 31/12 2017 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 2.262.572.

Til sikkerhed for driftskredit har selskabet givet Danske Bank transport i udbytte, der modtages fra dattervirksomheden Jensen & Møller Holding.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution til sikkerhed for alle mellemværender mellem dattervirksomheden Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Danske Bank koncernen og Nykredit.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution til sikkerhed for alle mellemværender mellem dattervirksomheden Tueholm Mølle Alle 21 ApS og Danske Bank koncernen og Nykredit.

Kapitalandele i Erik Olesens Ejendomsselskab er af moderfonden Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank koncernen.

*Sikkerhed for betaling af fællesudgifter:*

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerlejlighedsforeningen Blidah, er der for hver lejlighed tinglyst pantstiftende sikkerhed for kr. 28.000. Selskabet besidder pr. 31/12 2017 23 lejligheder i ejendommen med en bogført værdi på kr. 56.533.038. Samlet sikkerhed andrager kr. 644.000.

Der er i flere af de ejerforeninger, hvori selskabets ejerlejligheder er beliggende, igangværende etablering af yderligere sikkerhedsstillelse til sikkerhed for medlemmernes betaling af fællesudgifter.

*Forpligtelser i ejerforeninger:*

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

*Sambeskatning:*

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Samtlige danske selskaber i sambeskatningen hæfter solidarisk for skyldige selskabsskatter.

### Note 10 - Ejerforhold

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S ejes 100 % af Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, Kgs Lyngby.

### Note 11 - Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, Kgs. Lyngby.