

Godkendt på generalforsamlingen
Den 31. maj 2017

Per Solberg Hansen

Dirigent

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

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

Årsrapport 2016

Side**LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	<p>Erik Olesens Ejendomsselskab A/S c/o Dansk Financia A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby</p> <p>Telefon: 45 26 09 01 Mail: indbakke@danskfinancia.dk CVR: 20 02 71 42</p> <p>Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemsted: Kgs. Lyngby (Storkøbenhavn)</p>
Direktion	<p>Per Solberg Hansen</p>
Bestyrelse	<p>Anders Steen Westermann, formand Peter Vagn-Jensen Peter Morten Andreassen</p>
Revision	<p>PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100% ejet af Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond CVR nr. 17 55 73 78</p>

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 løse hertil.

Selskabets aktivitet har uændret i forhold til tidligere år omfattet salg og udlejning af fast ejendom.

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 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.

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har for 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. 9.890.421 mod kr. 1.469.483 i 2015. Stigningen skyldes primært, at selskabet i 2015 udvidede selskabets strategi fra udelukkende at have fokus på udlejning og salg af restlejligheder til også at omfatte udlejning af boligudlejningsejendomme.

Selskabets har i løbet af 2015 og 2016 erhvervet i alt 11 udlejningsejendomme, heraf 2 ejendomme, der ejes af helejede dattervirksomheder. Resultat af udlejning, der til og med 2014 alene hidrørte fra selskabets beholdning af restlejligheder, stammer i al væsentlighed nu fra selskabets boligudlejningsejendomme, der har et væsentligt bedre driftsresultat.

Avance ved salg af lejligheder andrager kr. 11.779.049 mod kr. 5.676.163 i 2015. Selskabet har i 2016 solgt 10 ejerlejligheder (670 m²) mod 8 ejerlejligheder (544 m²) i 2015. Den højere avance skyldes både højere salgspriser på de solgte ejerlejligheder og en forskydning i sammensætningen på de solgte lejligheders geografiske beliggenhed.

Administrationsomkostninger andrager kr. 2.211.253 for 2016 mod kr. 1.634.354 i 2015. Administrationsomkostninger for 2016 er bl.a. påvirket af de i 2016 gennemførte ændringer i administrationen af selskabet og af selskabets ejendomme m.v.

Værdiregulering til dagsværdi, der i 2016 andrager kr. 15.363.499 vedrører værdiregulering af selskabets ejerlejligheder. Af den samlede værdiregulering hidrører kr. 14.247.878 fra selskabets restlejligheder i beholdning, og skyldes som i 2015 en fortsat gunstig prisudvikling i salgspriserne på selskabets lejligheder. Øvrig værdiregulering af investeringsejendomme i 2016 vedrører de i 2015 erhvervede ejendomme. Ejendomme

erhvervet i 2016 er ikke værdireguleret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder andrager kr. 13.785.860 mod kr. 12.415.0790 sidste år. Indtægter af kapitalandele i andre selskaber kr. 3.489.887 vedrører selskabets andel af TG Partners V P/S.

Finansielle omkostninger, der primært omfatter renter og bidrag vedr. realkreditlån, andrager kr. 7.671.847 mod kr. 4.289.097 i 2015. Ændringen skyldes, at den rentebærende gæld er steget i 2016 som følge af køb af ejendomme.

Årets resultat udgør et overskud på kr. 39.412.479 mod kr. 41.355.469 sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende. Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme omfatter beholdning af ejerlejligheder og udlejningsejendomme.

Beholdningen af ejerlejligheder omfatter efter frasalg af 10 lejligheder i 2016 i alt 140 ejerlejligheder (133 ejerlejligheder til beboelse og 7 garageejerlejligheder m.v.), der pr. 31. december 2016 er vurderet til dagsværdi kr. 185.827.053. 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 2016 9 udlejningsejendomme med i alt 136 bolig- og erhvervslejemål, i alt 13.343 m². Heraf er 7 ejendomme med 113 bolig- og erhvervslejemål, i alt 10.719 m² erhvervet i 2016.

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

Egenkapitalen andrager kr. 326.608.334 pr. 31. december 2016 mod kr. 288.453.416 pr. 31. december 2015. Egenkapitalen udgør 47% af balancesummen.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets dattervirksomheder Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS har til overtagelse pr. 1. juni 2017 købt en mindre ejendomsportefølje beliggende i København. Den samlede købspris excl. købsomkostninger andrager kr. 73 mio. Porteføljen omfatter 5 ejendomme med i alt 41 boliger og 4 erhvervslejemål, i alt 3.277 m², heraf er to ejendomme omfattet af tilbudspligt over for lejerne. Købet af denne portefølje finansieres med realkreditlån og tilskud fra Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

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

Der er herudover ikke siden udgangen af 2016 indtruffet forhold og begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Selskabets forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer for 2017 et resultat af udlejning på niveau med 2016. Det samlede resultat for 2017 forventes at blive positivt.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for 2016 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 ændret på to områder i forhold til tidligere år:

Finansielle gældsforpligtelser

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

Forpligtelser i h.t. Boligreguleringsloven

Forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b er ikke længere indregnet som langfristet gældsforpligtelse og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 er ikke medregnet under hensatte forpligtelser. Sammenligningstal for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvilket har en indvirkning på kr. 4.916.497, som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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 salgpris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på den faktiske overtagedesdag (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

Investeringsjendomme

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

Selskabets beholdning af ejerlejligheder og selskabets udlejningsejendomme (der under ét i det følgende benævnes investeringsjendomme, ejendomme eller ejendommene) indregnes i balancen som investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 3,2 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 2016 er anvendt et afkastkrav mellem 3,75% 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 noterede 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. Den del af købesummen, som pr. 31. december 2016 ikke er indbetalt, er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

Grundejernes Investeringsfond

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

Omsætningsaktiver

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.

Gæld

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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. balance-dagen 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	2016	2015
Lejeindtægter m.v.....	20.098.422	6.706.666
Driftsomkostninger.....	<u>-10.208.001</u>	<u>-5.237.183</u>
Resultat af udlejning.....	<u>9.890.421</u>	<u>1.469.483</u>
Salgsindtægter.....	24.831.000	17.343.000
Bogført værdi og salgsomkostninger.....	<u>-13.051.951</u>	<u>-11.666.837</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	<u>11.779.049</u>	<u>5.676.163</u>
1 Administrationsomkostninger.....	<u>-2.211.253</u>	<u>-1.634.354</u>
Resultat af primær drift.....	<u>19.458.217</u>	<u>5.511.292</u>
2 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>15.363.499</u>	<u>35.324.567</u>
Resultat før finansiering og skat.....	<u>34.821.716</u>	<u>40.835.859</u>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	13.785.860	12.415.079
3 Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	<u>3.489.887</u>	<u>0</u>
Indtægter af kapitalandele, i alt.....	<u>17.275.747</u>	<u>12.415.079</u>
4 Finansielle indtægter.....	251.977	148.812
4 Finansielle omkostninger.....	<u>-7.671.847</u>	<u>-4.289.097</u>
Finansielle poster, netto.....	<u>-7.419.870</u>	<u>-4.140.285</u>
Resultat før skat.....	44.677.593	49.110.653
5 Skat af årets resultat.....	<u>-5.265.114</u>	<u>-7.755.184</u>
Årets resultat.....	<u>39.412.479</u>	<u>41.355.469</u>
Forslag til resultatdisponering		
Ovf. til "Reserve for nettoopskrivning, efter indre værdis metode"	17.275.747	
Overført til "Overført resultat"	<u>22.136.732</u>	
	<u>39.412.479</u>	

BALANCE

Note		31/12 2016	31/12 2015
	Aktiver		
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
6	Investeringsjendomme.....	490.503.406	230.076.216
		<u>490.503.406</u>	<u>230.076.216</u>
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	139.862.221	191.296.905
3	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	28.564.512	25.074.625
	Deponering vedr. køb af ejendomsportefølje.....	0	112.590.905
3	Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	4.185.292	4.655.339
		<u>172.612.025</u>	<u>333.617.774</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>663.115.431</u>	<u>563.693.990</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Salg og udlejning.....	12.073.278	5.008.817
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....	7.059.313	3.339.447
	Andre tilgodehavender.....	95.235	2.519.482
	Periodeafgrænsningsposter.....	98.679	77.037
	<i>Likvide midler:</i>		
	Kreditinstitutter.....	7.958.461	-16.243
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>27.284.966</u>	<u>10.928.540</u>
	Aktiver i alt.....	<u>690.400.397</u>	<u>574.622.530</u>

BALANCE

Note	31/12 2016	31/12 2015
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
Aktiekapital.....	10.500.000	10.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	59.745.266
Overført resultat.....	316.108.334	217.208.150
Foreslået udbytte.....	0	1.000.000
7 Egenkapital.....	326.608.334	288.453.416
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
5 Udskudt skat.....	28.661.418	27.862.839
Hensatte forpligtelser i alt.....	28.661.418	27.862.839
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
8 Prioritetsgæld.....	263.299.573	82.940.594
Rentesikringssaftale.....	443.472	0
Andel i langfristet bankgæld i ejerforeninger.....	2.693.074	0
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	6.869.959	1.689.661
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	273.306.078	84.630.255
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
Afdrag på prioritetsgæld i det kommende år.....	4.068.452	2.726.463
Kreditinstitutter.....	5.882.094	78.415.968
Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	7.071.172	74.472.247
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	24.202.923	0
Mellemregning med DATEA AS.....	521.609	0
4 Selskabsskat.....	6.848.890	106.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.941.027	4.035.023
Anden gæld.....	10.287.258	13.873.781
Periodeafgrænsningsposter.....	1.142	45.909
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	61.824.567	173.676.020
Gældsforpligtelser i alt.....	335.130.645	258.306.275
Passiver i alt.....	690.400.397	574.622.530

9-11 Noter uden henvisning

NOTER

Note 1 - Medarbejderforhold

Selskabet har i 2016 ikke beskæftiget personale ud over direktionen, der ikke har modtaget vederlag. (2015: 1).

Bestyrelseshonorar udgør kr. 280.000 for 2016 (2015: kr. 280.000)

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

	2016	2015
Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi		
Værdiregulering investeringsejendomme - udlejede lejemål.....	15.363.499	29.976.396
Værdiregulering finansielle gældsforpligtelser.....	0	5.348.171
	<u>15.363.499</u>	<u>35.324.567</u>

Note 3 - Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapital- andele	Indest. i Grundejernes Investerings- fond BRL § 18 b
Kostpris 1/1 2016.....	131.551.639	25.074.625	4.655.339
Årets tilgang til kostpris.....	12.200.000	0	0
Årets afgang til kostpris.....	0	0	-470.047
Kostpris 31/12 2016.....	<u>143.751.639</u>	<u>25.074.625</u>	<u>4.185.292</u>
Opskrivninger 1/1 2016.....	59.745.266	0	0
Tilbageførte forpligtelser BRL §§ 18 og 18b.....	413.556	0	0
Andel i årets resultat efter skat.....	14.870.447	3.489.887	0
Afskrivninger i året.....	-1.084.587	0	0
Udloddet udbytte.....	-77.541.820	0	0
Valutakursregulering.....	-292.280	0	0
Afgang i året.....	0	0	0
Opskrivninger 31/12 2016.....	<u>-3.889.418</u>	<u>3.489.887</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31/12 2016.....	<u>139.862.221</u>	<u>28.564.512</u>	<u>4.185.292</u>

I bogført værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår resterende forskelsbeløb (ikke afskrevet goodwill) med kr. 1.220.160. Årets afskrivning kr. 1.084.587

Tilknyttede virksomheder:	Andel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Helios Ejendomsselskab A/S		500.000	188.215	6.618.316
Kgs Lyngby, CVR 20027142	100%	500.000	188.215	6.618.316
Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S		7.835.625	-97.585	10.366.341
Kgs. Lyngby, CVR 30912276	100%	7.835.625	-97.585	10.366.341
Jensen & Møller Holding A/S		5.018.201	12.338.906	82.140.738
Kgs. Lyngby, CVR 36486422	86%	4.316.110	10.651.215	70.898.941
Koncerngoodwill			<u>-1.084.587</u>	<u>1.220.160</u>
Transport:			<u>9.657.258</u>	<u>89.103.758</u>

NOTER

Note 3 - Finansielle anlægsaktiver - fortsat

Tilknyttede virksomheder:	Andel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
<i>Transport:</i>			9.657.258	89.103.758
Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS Kgs. Lyngby, CVR 29850844	100%	125.000	1.382.474	24.662.278
Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS Kgs. Lyngby, CVR 29850895	100%	125.000	2.746.128	26.096.185
I ALT.....			<u>13.785.860</u>	<u>139.862.221</u>
Andre kapitalandele	Andel	Selskabs- kapital	Resultat	Egenkapital
TG Partners V P/S Kgs. Lyngby, CVR 36931825	11%	250.000	3.489.887	19.064.512
Ikke indbetalt selskabskapital pr. 31. december 2016				9.500.000
I ALT.....			<u>3.489.887</u>	<u>28.564.512</u>

NOTER

Note 4 - Finansielle poster	2016	2015
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Anlægsaktiver:</i>		
Renter af udlån til tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>100.733</u>
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Bankrenter.....	0	48.079
Andre renter.....	3.150	0
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (euro).....	<u>248.827</u>	<u>0</u>
	<u>251.977</u>	<u>48.079</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u><u>251.977</u></u>	<u><u>148.812</u></u>
 <i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Anlægsaktiver:</i>		
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (euro).....	<u>0</u>	<u>363.867</u>
	<u>0</u>	<u>363.867</u>
 <i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter.....	7.311.033	2.375.777
Amortisering af prioritetslån.....	167.115	0
Realiseret kurstab og omkostninger ved afdrag, omprioritering og delindfrielse af gæld til kreditinstitutter.....	<u>41.162</u>	<u>153.966</u>
	<u>7.519.310</u>	<u>2.529.743</u>
 <i>Kortfristet gæld:</i>		
Renter af lån hos tilknyttede virksomheder.....	0	1.387.524
Andre renter.....	<u>152.537</u>	<u>7.963</u>
	<u>152.537</u>	<u>1.395.487</u>
	<u><u>7.671.847</u></u>	<u><u>4.289.097</u></u>

NOTER

Note 5 - Selskabsskat

	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2016.....		106.629
Betalt i 2016 vedrørende 2016.....		-2.034.000
Betalt i 2016 vedr. tidligere år		-1.681.394
Modtaget fra tilknyt. virksomheder vedr. sambeskatningsindkomst, netto.....		5.991.120
Skat af årets resultat.....	4.466.535	<u>4.466.535</u>
Skyldig selskabsskat.....		<u>6.848.890</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2016.....	0	27.862.839
Årets regulering af udskudt skat.....	<u>798.579</u>	<u>798.579</u>
	<u>5.265.114</u>	<u>28.661.418</u>

Note 6 - Investeringsjendomme

	2016	2015
Anskaffelsespris 1/1 2016.....	109.532.135	53.475.853
Tilgang.....	257.066.211	58.804.613
Afgang i året.....	<u>-4.068.702</u>	<u>-2.748.331</u>
Anskaffelsespris 31/12 2016.....	<u>362.529.644</u>	<u>109.532.135</u>
Opskrivninger 1/1 2016.....	120.544.081	98.973.318
Tilbagef.af opskr. vedr. solgte lejligheder i 2016.....	-7.933.818	-8.405.633
Regulering til dagsværdi pr. 31/12 2016.....	<u>15.363.499</u>	<u>29.976.396</u>
Opskrivninger 31/12 2016.....	<u>127.973.762</u>	<u>120.544.081</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016.....	<u>490.503.406</u>	<u>230.076.216</u>

NOTER

Note 7 - Egenkapital

	Nettoopskrivning efter				I alt
	Selskabs- kapital	indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	
Saldo 1/1 2016.....	10.500.000	60.535.207	211.501.712	1.000.000	283.536.919
Korrektion vedr. tidligere år.....	0	-789.941	789.941	0	0
Tilbageførte forpligtelser BRL §§18 og 18b.....	0	0	4.916.497	0	4.916.497
Egenkapital 1/1 2016, korrigeret.....	10.500.000	59.745.266	217.208.150	1.000.000	288.453.416
Udloddet udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....		-77.541.820	77.541.820		0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....			-443.472		-443.472
Tilbageførsel af afsatte købsomkostninger.....			37.110		37.110
Tilbageførte forpligtelser BRL §§18 og 18b.....		413.556			413.556
Valutakursregulering til balancedagen.....		107.251	-372.006		-264.755
Årets resultat.....		17.275.747	22.136.732		39.412.479
	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>	<u>316.108.334</u>	<u>0</u>	<u>326.608.334</u>

Specifikation af bevægelser på aktiekapitalen

	2016	2015	2014	2013	2012
Aktiekapital primo	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.000.000	10.000.000
Kapitalforhøjelse.....	0	0	0	500.000	0
Kapitalnedsættelse.....	0	0	0	0	0
Aktiekapital ultimo.....	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.000.000</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 kr. 246.391.314 til betaling mere 5 år efter balancetidspunktet.

Note 9 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, i alt kr. 490.503.406 er tinglyst prioritetsgæld pr. 31/12 2016 med i alt kr. 267.368.025.

I investeringsejendomme til en bogført værdi på kr. 17.656.000 er tinglyst forpligtelse til tilbagebetaling af byfornylsestilsbud, 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. 97.506.860.

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser for selskabets beholdning af ejerlejligheder. Pr. 31/12 2016 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 3.228.209.

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 2016 27 lejligheder i ejendommen med en bogført værdi på kr. 63.691.461. Samlet sikkerhed andrager kr. 756.000.

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.