



Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
17. maj 2016

Per Solberg Hansen

Dirigent

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

CVR nr. 21 26 36 13
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund
Telefon 35 27 09 00

Årsrapport 2015

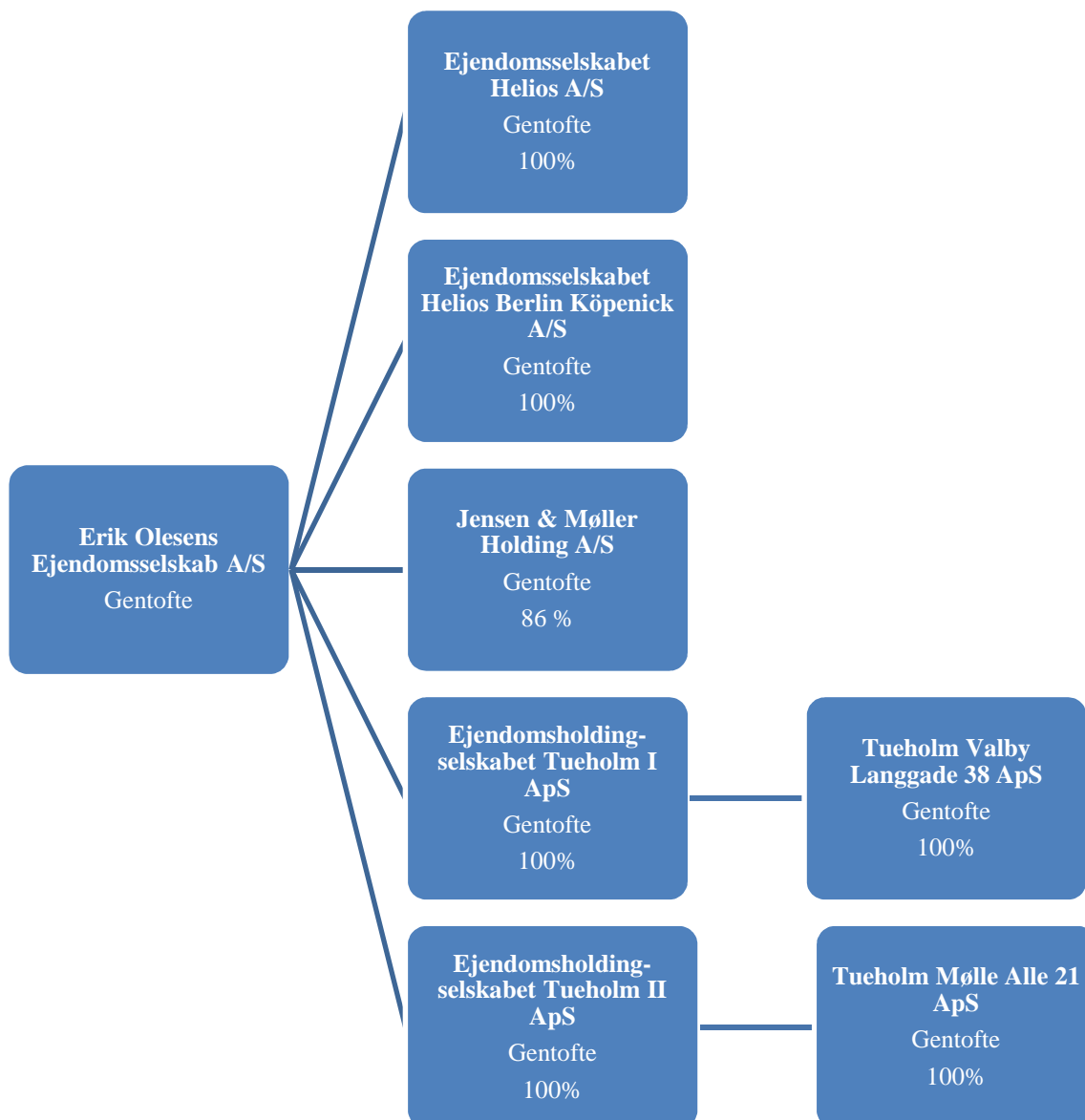
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Hoved- og nøgletal for koncernen	3
Ledelsesberetning	4
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	9
Den uafhængige revisors erklæringer	10
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	11
Koncernresultatopgørelse	16
Koncernbalance	17
Pengestrømsopgørelse - koncernen	19
Noter til koncernregnskabet	20
Moderselskabets resultatopgørelse	28
Moderselskabets balance	29
Noter til resultatopgørelse og balance for moderselskabet	31

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Erik Olesens Ejendomsselskab A/S Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund Telefon 35 27 09 00 Hjemsted: Gentofte CVR nr. 21 26 36 13 Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Anders Steen Westermann (formand) Peter Vagn-Jensen Peter Andreassen
Direktion	Per Solberg Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 17. maj 2016.

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2015



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Hovedtal (t.kr.)	2015	2014	2013	2012	2011
Lejeindtægter	17.138	16.969	17.558	13.633	12.249
Resultat af udlejning.....	6.223	7.871	7.509	6.780	5.059
Avance ved salg af lejligheder	11.486	17.686	10.588	9.486	9.463
Administrationsomkostninger	-3.778	- 3.649	-3.957	-2.157	- 2.064
Resultat af primær drift	12.846	20.823	13.191	14.109	12.458
Værdiregulering til dagsværdi.....	45.498	21.130	26.205	1.718	- 7.345
Finansiering, netto	- 6.765	- 6.765	- 6.779	- 5.858	- 6.246
Årets resultat før skat	51.579	35.189	32.617	9.969	- 2.862
Skat af årets resultat.....	- 9.262	- 7.378	-3.880	-2.249	854
Årets resultat efter minoritetsint.	41.355	26.292	28.737	7.720	- 2.007
Investeringsejendomme.....	469.542	251.595	384.651	277.408	288.201
Balancesum.....	643.370	407.696	436.948	340.153	343.998
Egenkapital.....	283.537	242.589	216.457	180.503	172.588
Investering i investeringsejendomme samt større renoveringsarbejder	209.333	613	148	1.232	56.241
Pengestrøm fra driften	18.435	29.945	19.011	25.132	21.725
Pengestrøm til investering, netto.....	-183.573	134.720	- 60.819	- 1.815	-56.232
Pengestrøm til finansiering.....	- 29.075	-55.954	394	- 10.476	33.728
Pengestrømme i alt	- 194.213	108.712	-41.414	12.841	-779
Nøgletal	2015	2014	2013	2012	2011
Overskudsgrad - udlejning	36,31	46,38	42,77	49,73	41,30
Gns. Salgspris pr. m2, restejerlejligheder.....	25.938	20.076	23.018	20.461	20.691
Antal solgte lejligheder.....	20	26	21	19	23
Antal solgte m ²	1.315	1.866	1.400	1.180	1.440
Antal opsagte lejl. ultimo til salg	8	7	24	-	-
Afkast af investeret kapital.....	18,71	15,07	13,19	5,99	2,06
Indre værdi.....	27.004	23.104	20.615	18.050	17.259
Soliditetsgrad	44,1	59,5	49,54	53,07	50,17
Gearing af driftsaktiver.....	1,46	0,86	1,60	1,39	1,54
Egenkapitalforrentning.....	16,09	12,12	14,48	4,37	-1,16

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

INVESTERINGSSTRATEGI

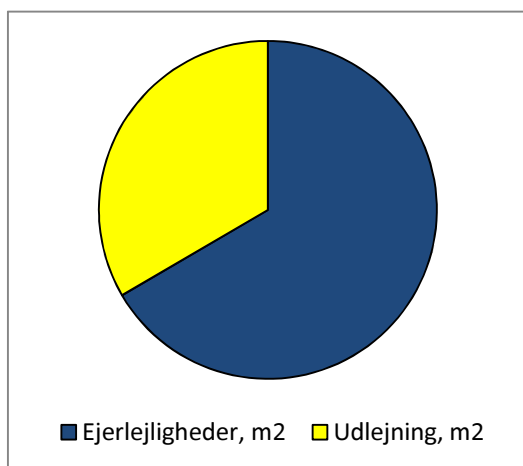
Koncernens aktiviteter har uændret omfattet salg og udlejning af fast ejendom dels gennem moderselskabet og dels de 100 % ejede datterselskaber Helios Ejendomsselskab A/S og Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S samt Jensen & Møller Holding A/S (ejes 86%) og de i 2015 erhvervede 100% ejede ejendoms Holdingselskaber Tueholm I ApS og Tueholm II ApS, der er moderselskaber for to ejendomsselskaber; Tueholm Valby Langgade 38 ApS og Tueholm Mølle Allé 21 ApS.

Koncernen har i Danmark tidligere fokuseret entydigt på restlejligheder, der sælges, når lejer fraflytter og lejemålet frigøres, men med det i 2015 gennemførte køb af en række udlejningsejendomme, der er overtaget i 2015 og 2016, har koncernen udvidet investeringsstrategien til også at omfatte denne type ejendomme.

EJENDOMSPORTEFØLJEN

Koncernens portefølje af ejendomme består pr. 31. december 2015 af 30 restejendomme med 237 stk. ejerlejligheder på i alt 18.227 m² og 4 udlejningsejendomme med 119 stk bolig- og erhvervslejemål på i alt 10.450 m². Alle ejendomme er beliggende i Storkøbenhavn.

Koncernens ejendomsportefølje kan illustreres således: (målt i forhold til m²)



Porteføljen er værdiansat til dagsværdi og andrager pr. 31. december 2015 kr. 470 mio.

ÅRETS VIGTIGSTE BEGIVENHEDER

Koncernen har i 2015 købt 4 udlejningsejendomme beliggende i Valby og København K for i alt kr. 206 mio. og en restlejlighedsportefølje beliggende i Kastrup med 9 lejligheder for kr. 10 mio.

Koncernen har i 2015 solgt 20 ejerlejligheder for i alt kr. 35 mio. Ultimo 2015 var yderligere 8 lejligheder opsagt til fraflytning eller til salg.

Moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har i 2015 erhvervet 11,42% af TG Partners V P/S for kr. 25 mio. Selskabet investerer i danske boligudlejningsejendomme.

I 2015 har moderselskabet tillige indgået aftale om køb af yderligere investeringsejendomme for alt kr. 248 mio. til overtagelse i 2016. Porteføljen består af 7 udlejningsejendomme på i alt 10.831 m² med 84 boliger (7.818 m²) og 18 erhvervslejemål. Disse ejendomme er alle beliggende i Storkøbenhavn.

RISICI

Koncernens aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber. Ledelsen følger løbende udviklingen med henblik på at minimere effekten af de finansielle risici.

Markedsrisici

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er generelt følsom overfor udviklingen i prisniveauet på ejendomsmarkedet i almindelighed og ejerboligmarkedet i særdeleshed. Ved værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udlejet til beboelse, er anvendt en nedslagsprocent på 40 % som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af lejligheder med kr. 4,4 mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 3,4 mio.

Finansielle forhold

Renterisici

Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang t.kr. 196.991 (2014: t.kr. 97.594) fordelt på langfristet gæld med t.kr. 193.094 (2014: t.kr. 89.162) og kortfristet gæld med t.kr. 3.898 (2014: t.kr. 8.322).

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld t.kr. 196.991 er t.kr. 194.784 fastforrentet annuitet og t.kr. 2.207 er rentetilpasningslån med årlig rentetilpasning.

Restløbetiden er for 89% af den langfristede prioritetsgæld over 5 år. Forskydninger i renteniveauet vil have direkte effekt på indtjeningen.

Renteudviklingen har endvidere stor betydning for de salgspriser, der kan opnås på koncernens ejerlejligheder og dermed for koncernens indtjening og egenkapital.

Kreditrisici

En væsentlig del af koncernens kortfristede aktiver består af likvide beholdninger og tilgodehavender fra salg af ejerlejligheder. Koncernens fordringer anses således kun i begrænset omfang at indeholde en kreditrisiko.

Valutakursrisici

Da koncernen alene ejer danske ejendomme og alene har fordringer og gæld i danske kroner er der ingen valutarisiko.

Likviditetsrisici

Koncernens finansielle beredskab består primært af likvide beholdninger og børsnoterede obligationer. Det finansielle beredskab anses for tilstrækkeligt til at dække koncernens likviditetsbehov.

Likviditetsrisikoen består i manglende indbetaling fra lejerne samt risikoen for øget tomgang.

Gæld til kreditinstitutter afdrages med fast annuitet.

Det er koncernens politik at bevare en betydelig egenkapitalandel.

Det finansielle beredskab pr. 31. december 2015 kan skitseres således:

	t.kr
Likvide beholdninger	14.717
Øvrige tilgodehavender	13.638
Kortfristet del af prioritetsgæld	-3.898
Øvrig kortfristet gæld	<u>- 23.766</u>
	<u>691</u>

Koncernen har væsentlige uudnyttede belåningsmuligheder på realkreditområdet.

Miljøforhold

Da koncernens ejendomme i overvejende grad består af lejligheder i beboelsesejendomme har miljøforhold kun mindre betydning i forhold til omgivelserne og for bedømmelsen af selskabets værdier.

KONCERNENS ØKONOMISKE UDVIKLING

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Koncernen solgte i 2014 sin portefølje af lejligheder i Berlin og købte pr. 1. april 2015 4 udlejningsejendomme i Danmark i stedet. Resultat af udlejningsaktiviteten er påvirket heraf, og selskabets aktivitet med udlejning og drift af ejendomme for 2015 er således ikke fuldstændig sammenlignelig med 2014.

Resultat af udlejningsaktiviteten er i 2015 tillige påvirket negativt af, at der i de i 2015 indkøbte ejendomme har været væsentlig tomgang.

Salgsaktivitet

Koncernen har i 2015 solgt 19 (1.244 m²) restbeboelsesejerlejligheder, 1 erhvervslejemål (71 m²) og 7 stk. selvstændigt matrikulerede garager svarende til salgsindtægter på t.kr. 35.109. Solgte m² i 2015 udgør 6,24% af primo beholdningen mod 9,27% i 2014.

Den samlede opnåede gennemsnitssalgpris pr. m² på restbeboelsesejerlejligheder er i 2015 steget i forhold til de i 2014 opnåede priser – fra kr. 20.076 i 2014 til kr. 25.938 i 2015. Stigningen skyldes både generelt højere og stigende priser på ejerlejligheder og en forskydning i sammensætningen af solgte lejligheders geografiske placering.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen er steget fra t.kr. 3.648 i 2014 til t.kr. 3.778 i 2015. Stigningen skyldes bl.a. omkostninger til afnotering og tvangsindløsning af minoritetsinteresser i Jensen & Møller Invest.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Koncernens beholdning af udlejede ejerlejligheder er i året opskrevet med netto t.kr. 30.869

(før skat) mod en opskrivning på t.kr. 21.408 (før skat) i 2014. 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.

Værdiregulering af koncernens erhvervslejligheder (butikker) er foretaget på baggrund af forventet afkast og andrager t.kr. 33.

Der er ikke foretaget værdiregulering af de i 2015 indkøbte ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med t.kr. 6.765 hvilket er samme niveau som 2014.

Der er i de i 2015 indkøbte ejendomme optaget fastforrentet realkreditlån jf. i øvrigt note 10.

Prioritetsgæld er pr. balancedagen kursreguleret til balancedagens kurs benævnt "Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser" under posten "Værdiregulering til dagsværdi". Koncernens samlede værdiregulering af prioritetsgæld udgør i 2015 t.kr. 14.628 mod t.kr. -278 i 2014.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager i 2015 netto en udgift på t.kr. 9.262 mod en udgift på t.kr. 7.378 i 2014.

Resultat

Årets resultat i moderselskab og koncern udgør samlet et overskud på t.kr. 41.355 mod et overskud på t.kr. 26.292 i 2014. Årets resultat overstiger det i årsrapporten 2014 forventede overskud primært som følge af positiv værdiregulering af koncernens portefølje af ejerlejligheder og prioritetsgæld.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Balance

Investeringsejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2015 227 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 16.910 m²

fordelt på 30 restejendomme i det storkøbenhavn-område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager t.kr. 261.902, svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 15.488 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 8 lejligheder frigjort for lejekontrakt, som er eller vil blive udbudt til salg i 2016.

Beholdningen af ejerlejligheder til beboelse er netto steget med t.kr. 23.184, hvilket kan henføres til dels moderselskabets køb af 9 restlejligheder (t.kr. 10.061), dels værdiregulering af ejerlejligheder til beboelse (i alt t.kr. 33.852) modsvaret af solgte lejligheders andel af bogført værdi (t.kr. 21.571). Der er i året aktiveret renoivering i ejendomme og lejligheder for t.kr. 842.

Koncernen ejer endvidere 10 erhvervsejerlejligheder på i alt 1.317 m², samt et parkeringsanlæg med i alt 62 carporte og garager. Erhvervsejerlejlighederne samt garager og carporte er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2015 t.kr. 12.226.

Koncernens 4 boligudlejningsejendomme omfatter 99 boliglejemål og 20 erhvervslejemål på i alt 10.450 m², der er værdiansat til t.kr. 195.414. Disse ejendomme er ikke værdireguleret i 2015.

Finansielle anlægsaktiver

I forbindelse med køb af 3 udlejningsejendomme til overtagelse pr. 1. januar 2016 er den samlede købesum t.kr. 112.591 ultimo 2015 deponeret hos mægler og pengeinstitut. Den gældsfinansierede andel af købesummen t.kr. 78.416 er pr. 31. december 2015 opført som kortfristet gældsforpligtelse. Den kortfristede gældsfinansiering er primo 2016 afløst af prioritetsgæld.

Unoterede værdipapirer består af koncernens køb af 250.000 kapitalandele á kr. 1 (11,42%) i TG Partners V P/S, der investerer i danske boligudlejningsejendomme. Beholdningen er værdiansat til anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Den del af købesummen, som pr.

31. december 2015 ikke er indbetalt, er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

Egenkapital

Koncernens egenkapital er i året forøget med t.kr. 40.948 fra t.kr. 242.589 til t.kr. 283.537, hvilket i al væsentlighed kan henføres til årets resultat på t.kr. 41.355.

Koncernens egenkapital svarer til 44,1% af balancesummen (2014: 59,5 %).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 196.991 mod t.kr. 97.594 sidste år. Stigningen skyldes overtagelse af prioritetsgæld i forbindelse med køb af ejendomme.

Udskudt skat

Udskudt skat udgør t.kr. 39.466 mod t.kr. 34.315 i 2014.

Pengestrømme

Likviditeten fra koncernens driftsaktivitet udgjorde i 2015 t.kr. 18.435 mod t.kr. 29.946 i 2014. Dette fald skyldes ændring i driftskapitalen, primært som følge af stigning i tilgodehavende ved salg af lejligheder samt fald i provenu ved salg af lejligheder.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne andrager t.kr. -183.574 hvilket kan henføres til køb af ejendomme og ejendomsselskaber.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten udgjorde i 2015 netto t.kr. -29.074, hvilket primært skyldes indfrielse af gæld i dattervirksomheden Jensen & Møller Holding.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2015 t.kr. -194.213. Koncernens likvide beholdninger beløb sig til t.kr. 14.717 pr. 31. december 2015 og kortfristet gæld til pengeinstitutter beløb sig til t.kr. 78.416 jf. de under finansielle anlægsaktiver nævnte oplysninger.

Begivenheder efter balancedagen

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har i 2015 indgået aftale om køb af en portefølje på 7 investeringsejendomme for i alt kr. 248 mio.

Heraf udgør prioritetsgæld ca.kr. 166 mio., kortfristet finansiering ca.kr. 18 mio. og den kontante investering ca. kr. 64 mio.

Ejendommene er overtaget hhv. 1. januar og 1. april 2016.

Forventninger til 2016

Bestyrelsen forventer et positivt resultat for 2016 på op til 8 mio. kr. før skat excl. værdireguleringer.

Salg af udbudte lejligheder og værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld afhænger af den generelle konjunkturudvikling og prisudviklingen på boligmarkedet for ejerlejligheder, hvorfor disse forhold i væsentlig grad vil kunne påvirke forventningerne til årets resultat.

Der gennemføres i 2016 en omfattende og nødvendig modernisering og reovering af et væsentligt antal beboelseslejligheder i de i 2015 og 2016 tilkøbte ejendomme. Bestyrelsen forventer ikke tomgang i væsentligt omfang i beboelseslejligheder, der skal genudlejes efter gennemført reovering og modernisering.

Færdiggørelsestidspunkt for reovering af disse lejligheder, eventuel tomgang, og frigørelse af yderligere uistandsatte lejligheder, der kræver myndighedsgodkendelse for at kunne reoveres, kan imidlertid få indflydelse på forventningerne til årets resultat.

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, d. 17. maj 2016

Direktion:

Per Solberg Hansen

Bestyrelse:

Anders Steen Westermann
(formand)

Peter Vagn-Jensen

Peter Andreassen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af revisionen. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Hellerup, den 17. maj 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Generelt

Årsrapporten for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

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

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger indregnes når de er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Omregning af fremmed valuta

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S' kapital er stiftet i euro, og selskabets bogholderi føres i euro. Årsrapporten for selskabet aflægges i DKK. Ved aflæggelse af årsrapport omregnes resultatopgørelsens poster til en gennemsnitlig valutakurs for året og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurs. Kursdifferencer opstået ved omregning af egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens valutakurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

Som følge af salg af ejendomme beliggende i Berlin i 2014 har Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S ikke haft aktiviteter i 2015 og selskabets indvirkning på koncernens årsrapport for 2015 er derfor uvæsentlig.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet 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 selskaberne.

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

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

Afskrivning på goodwill indregnes i resultatopgørelsen i posten Afskrivninger.

Minoritetsinteresser

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

Resultatopgørelsen

Resultat af udlejning

Lejeindtægter fra udlejede boliger m.v. indregnes på forfaldstidspunktet. Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) og hensættelser i udlejningsejendomme til indvendig vedligehold-

delse (lejelovens § 22) er fratrukket i opkrævede lejeindtægter, og indregnes som gældsforpligtelser eller hensatte forpligtelser.

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 restlejligheder til indvendig og udvendig vedligeholdelse, der er ejerforeningerne uvedkommende) indregnes i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Selskabets og koncernens andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesudgifter indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesudgifter.

I de tilfælde, hvor hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) ikke skal indbetales (§18b) eller hensættes som forpligtelse (§18), modregnes de foretagne hensættelser i de afholdte driftsomkostninger på ejendommene.

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

Salg af lejligheder

Den kontante salgspris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på den faktiske overtagelsesdag.

I Omkostninger ved salg af lejligheder indregnes andel af restejendommens 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 ejerlejligheder til dagsværdi
Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen før finansielle poster. 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 og valuta.

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Koncern-goodwill

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

Investeringsejendomme

Beholdningen af ejerlejligheder til videresalg (beboelse), udlejningsejendomme (beboelse) og erhvervsejerlejligheder (butikker) indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38.

På anskaffelsestidspunktet måles investeringsejendomme til kostpris. Renter indregnes ikke i kostprisen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiansættelsen af restlejligheder til beboelse foretages med udgangspunkt i gennemsnitlige

realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme. Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40%, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

Udlejningsejendomme til beboelse og erhverv værdiansættes til en dagsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget 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 eventuel 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 gældende markedsforhold for den pågældende ejendoms-type under hensyntagen til vedligeholdelses-stand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Den anvendte afkastprocent er fastsat individuelt for hver ejendom og er i niveauet 4-7%.

Nettoopskrivninger føres efter fradrag for udskudt skat på "Reserve for dagsværdi på investeringaktiver" under egenkapitalen. Reserven opløses i forbindelse med salg.

De i året solgte lejligheders andel af bogført værdi fratrækkes og indregnes i resultatopgørelsen under avance ved salg af lejligheder.

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

I moderselskabets resultatopgørelse 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 moderselskabet via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

De i 2015 tilkøbte virksomheder er ikke indarbejdet i sammenligningstallene.

Unoterede værdipapirer

Unoterede aktier måles til dagsværdi, der er baseret på tilgængelige oplysninger om den regnskabsmæssige indre værdi.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b indregnes som langfristet gældsforpligtelse, mens forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 medtages under hensatte forpligtelser.

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 til istandsættelse og salg af ledige lejligheder.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje.

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 dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af gæld til dagsværdi" under finansielle poster.

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

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 contoskatter i løbet af året.

Moderselskabet er sambeskattet med datterselskaberne Helios Ejendomsselskab A/S, og 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 moderselskabet.

Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S er skattepligtig i Tyskland af aktivitet af ejendomme i Tyskland. Den tyske skattepligtige indkomst opgøres efter tyske skatteregler. Den tyske skatteprocent andrager p.t. 15,83 %.

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 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 reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af anlægsaktiver m.v. reguleret for ændringer i tilgodehavender og gældsforpligtelser, der vedrører disse investeringer.

Pengestrømme til finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse af og afdrag på langfristede lån samt betaling af udbytte til selskabsdeltagerne.

Likvider ved årets begyndelse samt ved årets udgang omfatter indestående på bankkonti og mellemregning med Dansk Financia A/S.

Nøgletal

Overskudsgrad – udlejning	$\frac{\text{Resultat af udlejning} * 100}{\text{Lejeindtægter}}$
Salgspris pr. m ²	$\frac{\text{Salgsindtægter}}{\text{solgte m}^2}$
Indre værdi	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Antal aktier}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Balancesum ultimo}}$
Gearing af driftsaktiver	$\frac{\text{Investeringskapital ultimo}}{\text{Egenkapital ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital *)	$\frac{\text{Resultat før finansiering og skat} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeringskapital}}$

*) Investeret kapital defineres som summen af driftsmæssige anlægsaktiver samt nettoarbejdskapital.

KONCERNRESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET

Note	2015	2014
Lejeindtægter m.v.....	17.138.248	16.969.391
Driftsomkostninger.....	<u>-10.915.661</u>	<u>-9.098.511</u>
Resultat af udlejning.....	<u>6.222.587</u>	<u>7.870.880</u>
Salgsindtægter.....	35.109.000	180.777.079
Bogført værdi og salgsomkostninger.....	<u>-23.622.874</u>	<u>-163.091.258</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	<u>11.486.126</u>	<u>17.685.821</u>
Bruttoresultat	<u>17.708.713</u>	<u>25.556.701</u>
1 Administrationsomkostninger.....	-3.777.856	-3.648.822
5 Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-1.084.587</u>	<u>-1.084.587</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....	<u>12.846.270</u>	<u>20.823.292</u>
2 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>45.497.611</u>	<u>21.130.078</u>
Resultat før finansielle poster.....	<u>58.343.881</u>	<u>41.953.370</u>
4 Finansielle indtægter.....	1.420.000	132.459
4 Finansielle omkostninger.....	<u>-8.185.350</u>	<u>-6.897.243</u>
Finansielle poster, netto.....	<u>-6.765.350</u>	<u>-6.764.784</u>
Resultat før skat.....	51.578.531	35.188.586
3 Skat af årets resultat.....	<u>-9.261.835</u>	<u>-7.377.812</u>
Resultat før minoritetsinteresser.....	<u>42.316.696</u>	<u>27.810.774</u>
Minoritetsaktionærernes andel af årets resultat.....	<u>-961.227</u>	<u>-1.518.377</u>
Årets resultat efter minoritetsinteresser.....	<u>41.355.469</u>	<u>26.292.397</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	18.172.099	
Foreslået udbytte.....	1.000.000	
Overføres til overført resultat.....	<u>22.183.370</u>	
	<u>41.355.469</u>	

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note		2015	2014
	Aktiver		
	<i>Immaterielle anlægsaktiver:</i>		
5	Goodwill.....	2.304.747	3.389.334
		<u>2.304.747</u>	<u>3.389.334</u>
	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
6	Investeringsejendomme.....	469.542.075	251.594.531
		<u>469.542.075</u>	<u>251.594.531</u>
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
7	Unoterede værdipapirer.....	25.074.625	204
	Deponering vedr. køb af ejendomsportefølje.....	112.590.905	0
7	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, BRL § 18b.....	4.862.319	4.244.642
		<u>142.527.849</u>	<u>4.244.846</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>614.374.671</u>	<u>259.228.711</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Salg og udlejning.....	9.080.379	176.224
3	Selskabsskat.....	634.719	3.192.833
	Andre tilgodehavender.....	3.923.059	2.357.374
	Periodeafgrænsningsposter.....	640.632	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	12.868.560
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kreditinstitutter.....	14.716.810	129.872.715
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>28.995.599</u>	<u>148.467.706</u>
	Aktiver i alt.....	<u>643.370.270</u>	<u>407.696.417</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2015	2014
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
Aktiekapital.....	10.500.000	10.500.000
Overkurs ved emission.....	9.500.000	9.500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	93.204.318	75.032.219
Overført resultat.....	169.332.601	147.056.868
Foreslået udbytte.....	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>
8 Egenkapital.....	<u>283.536.919</u>	<u>242.589.087</u>
9 Minoritetsinteresser.....	<u>10.849.610</u>	<u>18.475.489</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
3 Udskudt skat.....	39.466.624	34.315.407
Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18.....	<u>261.154</u>	<u>155.986</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>39.727.778</u>	<u>34.471.393</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
Prioritetsgæld.....	193.093.626	89.161.800
Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18 b.....	4.862.319	4.244.642
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	<u>5.219.505</u>	<u>1.301.245</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>203.175.450</u>	<u>94.707.687</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
10 Afdrag på prioritetsgæld i det kommende år.....	3.897.571	8.432.287
Kreditinstitutter.....	78.415.968	0
Mellemregning med Dansk Financia A/S (tilknyttet virksomhed).....	554.228	382.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.507.061	5.287.221
Anden gæld.....	4.429.087	2.938.668
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>276.598</u>	<u>412.560</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>106.080.513</u>	<u>17.452.761</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>309.255.963</u>	<u>112.160.448</u>
Passiver i alt.....	<u>643.370.270</u>	<u>407.696.417</u>

- 1 Medarbejderforhold
 11-12 Noter uden henvisning

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2015	2014
Resultat af udlejningsvirksomhed.....	6.222.585	7.870.877
Hensættelse til BRL § 18.....	105.168	-122.875
Resultat af udlejningsvirksomhed.....	6.327.753	7.748.002
Avance ved salg af lejligheder.....	11.351.499	2.192.304
Tilbageført bogført værdi af solgte lejligheder.....	22.254.508	34.967.098
Salg af lejligheder.....	33.606.007	37.159.402
Administrationsomkostninger.....	-3.777.856	-3.648.823
Finansielle poster - netto.....	-6.765.350	-6.764.785
Kursreguleringer m.v.	-632.331	267.175
	-7.397.681	-6.497.610
13 Ændring af driftskapital.....	-8.772.843	6.457.883
Betalte selskabsskatter, netto.....	-1.550.539	-11.273.357
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	18.434.841	29.945.497
Forudbet. omk. og dep. købesum igangv. køb af ejd.	-112.590.905	0
Investering i ejendomme i Danmark.....	-57.963.031	0
Afholdte forbedringsudgifter.....	-1.853.884	-613.214
Køb/salg af børsnoterede obligationer mv. , netto.....	12.789.936	21.272
Salg af samlet ejendomsportefølje i Tyskland.....	134.697	135.312.321
Køb af unoterede værdipapirer.....	-13.074.625	0
Køb af aktier ved tvangsindfrielse.....	-7.890.400	0
Omkostninger ved køb af tilknyttet virksomhed.....	-3.124.938	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	-183.573.150	134.720.379
<i>Fremmedfinansiering:</i>		
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-170.639.289	-115.271.364
Optagelse af lån i ejendomme (omprioritering).....	142.064.777	59.317.856
<i>Aktionærene:</i>		
Udbytte til aktionærer, foregående år.....	-500.000	0
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	-29.074.512	-55.953.508
Årets pengestrømme.....	-194.212.821	108.712.368
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	129.599.072	20.778.322
Likvide beholdninger i tilkøbt tilknyttet virksomhed.....	360.362	0
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	-64.253.387	129.490.690
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	14.716.809	129.872.715
Gæld til kreditinstitutter.....	-78.415.968	0
Mellemregning med Dansk Financia A/S, netto.....	-554.228	-382.025
	-64.253.387	129.490.690

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2015 ud over direktionen ikke beskæftiget personale (2014:1).

<i>De samlede beløb til gager m.v. sammensætter sig således:</i>	2015	2014
Bestyrelshonorar.....	380.000	555.000
Direktionen.....	745.125	808.450
Sociale bidrag.....	4.157	6.060

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

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme - udlejede lejemål.....	30.869.262	21.407.777
Værdiregulering finansielle gældsforpligtelser.....	14.628.349	-277.699
	<u>45.497.611</u>	<u>21.130.078</u>

Note 3 - Skat af årets resultat og udskudt skat

	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2015 (tilgodehavende).....		-3.192.833
Regulering vedrørende tidligere år mv.	25.156	105.526
Betalt til tilknyttede selskaber.....		-403.526
Betalt i 2015 (aconto og vedr. tidligere år).....		-1.229.500
Skat af årets resultat.....	4.085.466	<u>4.085.614</u>
Tilgodehavende selskabsskat pr. 31/12 2015.....		<u>-634.719</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		34.315.407
Regulering af sats	-485.378	-485.374
Årets regulering vedr. ejendomme, værdipapirer m.v.....	2.746.987	2.746.987
Årets regulering vedr. prioritetsgæld.....	2.889.604	<u>2.889.604</u>
	<u>9.261.835</u>	<u>39.466.624</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 4 - Finansielle poster	2015	2014
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Anlægsaktiver:</i>		
Pantebrevsrenter.....	0	6.982
Realiserede kursavancer pantebreve i forhold til kostpris.....	0	57
Andre finansielle indtægter.....	747.566	0
Tidligere foretagne opskrivninger, pantebreve.....	-5	-62
Kursregulering pantebreve, urealiseret.....	5	5
	<u>747.566</u>	<u>6.982</u>
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Renter af bankindestående.....	128.107	44.456
Andre renter.....	3.014	2.796
Renter af værdipapirer.....	62.558	154.724
Kursregulering af værdipapirer.....	-78.828	-76.499
Realiserede kursgevinster ved indfrielse af gæld til realkreditinstitutter.....	557.583	0
	<u>672.434</u>	<u>125.477</u>
	<u>1.420.000</u>	<u>132.459</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Aktiver:</i>		
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (euro).....	363.867	27.186
Tab på pantebrev - realiseret.....	0	135.924
	<u>363.867</u>	<u>163.110</u>
<i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld.....	5.286.994	6.309.496
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	2.434.730	402.140
	<u>7.721.724</u>	<u>6.711.636</u>
<i>Kortfristet gæld:</i>		
Renter af mellemregningskonti.....	0	7.148
Andre renter.....	99.759	15.349
	<u>99.759</u>	<u>22.497</u>
	<u>8.185.350</u>	<u>6.897.243</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 5 - Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill
Anskaffelsespris 1/1.....	5.422.935
	<u>5.422.935</u>
Afskrivninger 1/1.....	2.033.601
Afskrivninger i året.....	1.084.587
	<u>3.118.188</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u>2.304.747</u>

Note 6 - Investeringsejendomme

	2015	2014
Anskaffelsespris 1/1.....	105.307.484	236.168.159
Kursregulering af primoværdi.....	0	-262.483
Tilgang i året ved køb af tilknyttet virksomhed (90 lejl/erhv / 8.077 m2).....	149.515.875	0
Tilgang i året - køb af ejd. (32 lejl / 3.160 m2).....	57.963.031	0
Tilgang i året - renovering af lejligheder og ejendomme.....	1.853.884	613.214
Afgang i året.....	<u>-9.193.055</u>	<u>-131.211.406</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>305.447.219</u>	<u>105.307.484</u>
Opskrivninger 1/1.....	146.287.047	148.483.305
Regulering til forventet salgspris - opsagte lejemål.....	0	6.150.035
Værdireguleringer i året.....	30.869.262	15.257.742
Afgang i året.....	<u>-13.061.453</u>	<u>-23.604.035</u>
Opskrivninger pr. 31/12.....	<u>164.094.856</u>	<u>146.287.047</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u>469.542.075</u>	<u>251.594.531</u>

I Investeringsejendomme, i alt kr. 363.136.583 er tinglyst gæld pr. 31/12 2015 med i alt kr. 196.991.198.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 6 - Investeringsejendomme (fortsat)

	Restejer- lejligheder	Udlejnings- ejendomme	Erhvervs- ejerlejl. carportanlæg	Garage- og	I alt
Anskaffelsespris 1/1.....	96.642.013	0	7.320.079	1.345.392	105.307.484
<i>Tilgang i året:</i>					
Køb af tilknyttet virks. (8.077m2/ 90 stk)...	0	149.515.875	0	0	149.515.875
Køb af restejerlejligheder (9 lejl / 624 m2).	10.061.230	0	0	0	10.061.230
Køb af udlejn. Ejd. (23 lejl / 2.536 m2).....	0	47.901.801	0	0	47.901.801
Renov. af lejl. / ejendomme.....	841.582	1.012.302	0	0	1.853.884
<i>Afgang i året:</i>					
Afgang i året.....	<u>-8.576.089</u>	<u>0</u>	<u>-315.436</u>	<u>-301.530</u>	<u>-9.193.055</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>98.968.736</u>	<u>198.429.978</u>	<u>7.004.643</u>	<u>1.043.862</u>	<u>305.447.219</u>
Opskrivninger 1/1.....	142.076.607	0	4.079.621	130.819	146.287.047
<i>Tilgang i året:</i>					
Værdireguleringer i året.....	33.852.024	-3.015.875	33.113	0	30.869.262
<i>Afgang i året:</i>					0
Afgang i året.....	<u>-12.995.163</u>	<u>0</u>	<u>-203.133</u>	<u>136.843</u>	<u>-13.061.453</u>
Opskrivninger pr. 31/12.....	<u>162.933.468</u>	<u>-3.015.875</u>	<u>3.909.601</u>	<u>267.662</u>	<u>164.094.856</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u>261.902.204</u>	<u>195.414.103</u>	<u>10.914.244</u>	<u>1.311.524</u>	<u>469.542.075</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

	Indestående i Grundejer- nes Invest- eringsfond BRL § 18b	
	Andre værdipapi- rer	
Note 7 - Finansielle anlægsaktiver		
Anskaffelsespris 1/1.....	404	4.244.641
Årets tilgang til kostpris.....	25.074.625	617.678
Årets afgang til kostpris.....	-404	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>25.074.625</u>	<u>4.862.319</u>
Opskrivninger 31/12 2015.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31/12 2015.....	<u><u>25.074.625</u></u>	<u><u>4.862.319</u></u>

Indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond kr.4.862.319 modsvares af en tilsvarende gæld medtaget under langfristede gældsforpligtelser. Saldoen opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående / hensættelser i h.t. BRL § 18b samt i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**Note 8 - Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi på invest.aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1/1 2015.....	10.500.000	9.500.000	75.032.219	147.056.868	500.000	242.589.087
<i>Årets bevægelser:</i>						
Udloddet udbytte.....					-500.000	-500.000
Årets resultat.....			18.172.099	22.183.370	1.000.000	41.355.469
Valutakursregulering mv.....			0	92.363		92.363
	<u>10.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	<u>93.204.318</u>	<u>169.332.601</u>	<u>1.000.000</u>	<u>283.536.919</u>

Specifikation af bevægelser på aktiekapitalen

	2015	2014	2013	2012	2011
Aktiekapital primo	10.500.000	10.500.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Kapitalforhøjelse.....	0		500.000	0	0
Aktiekapital ultimo.....	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.500.000</u>	<u>10.000.000</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.

Note 9 - Minoritetsinteresser

	2015	2014
Saldo 1/1.....	18.475.489	16.957.113
Tvangsopkøb og fusion.....	-8.587.105	0
Andel af årets resultat.....	<u>961.226</u>	<u>1.518.376</u>
Saldo 31/12	<u>10.849.610</u>	<u>18.475.489</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 10 - Langfristede gældsforpligtelser

	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi af obligations- restgæld
<i>Prioritetsgæld:</i>			
2 % BRF 111.E.37-kont.lån, kurs 31/12 15: 96,086.....	54.529.551	55.722.940	53.541.945
4 % BRF 321.B. rentetilpasn. - kurs 31/12 15: 100,00.....	2.207.206	2.207.206	2.207.206
2,5% Nykredit, Kont. Lån, kurs 31/12 2015: 93,7.....	37.181.518	37.272.746	34.924.563
2,5 % Nykredit, Obl. Lån, afdragsfrit, kurs 31/12 2015: 90,424....	103.963.000	103.963.001	94.007.505
2,5 % Nykredit Indeks lån.....	154.471	70.632	190.286
1,5 % Grundejernes Investeringsfond.....	12.119.693	12.119.693	12.119.693
	<u>210.155.439</u>	<u>211.356.218</u>	<u>196.991.198</u>
Ordinære afdrag i 2016 og delindfrielse.....	-3.957.192	-3.926.973	-3.897.572
Prioritetsgæld, langfristet.....	<u>206.198.247</u>	<u>207.429.245</u>	<u>193.093.626</u>
Forfald mellem 2 - 5 år.....	16.675.303	16.915.699	16.258.796
Forfald efter 5 år.....	<u>189.522.944</u>	<u>190.513.546</u>	<u>176.834.830</u>
	<u>206.198.247</u>	<u>207.429.245</u>	<u>193.093.626</u>

Udvendig vedligeholdelse kr. 4.862.319 vedrører vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18 b og modsvarer et kontant indestående opført særskilt under anlægsaktiver.

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger kr. 5.219.505 refunderes i forbindelse med at lejlighederne fraflyttes.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 11 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, i alt kr. 363.136.583 er tinglyst gæld pr. 31/12 2015 med i alt kr. 196.991.198.

På investeringsejendomme til en bogført værdi på kr. 17.525.438 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 koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser for selskabets beholdning af ejerlejligheder. Pr. 31/12 2015 påhviler der koncernen ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 3.210.724.

Sikkerhed for betaling af fællesudgifter:

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerlejlighedsforeningen Blidah, er der for hver udstykket lejlighed tinglyst pantstiftende sikkerhed for kr. 28.000. Koncernen besidder pr. 31/12 2015 36 lejligheder, hvoraf 3 er sammenlagt til 1 lejlighed, samt 4 kælderrum i ejendommen med en bogført værdi på kr. 219.752.586. Samlet sikkerhed andrager kr. 1.008.000.

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:

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

Note 12 - Ejerforhold

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S ejes af Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, København.

Note 13 - Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)	2015	2014
Ændring i tilgodehavender vedr. salg og udlejning.....	-8.903.872	5.378.326
Ændring i andre tilgodehavender.....	-1.382.029	-257.289
Ændring i periodeafgrænsningsposter (aktiver).....	-293.397	-7.500
Ændring i lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	677.062	-148.570
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.200.828	2.278.953
Ændring i anden gæld og periods. prioritetsrenter.....	65.348	-752.257
Ændring i periodeafgrænsningsposter (passiver).....	-136.783	-33.780
	<u>-8.772.843</u>	<u>6.457.883</u>

MODERSELSKABETS RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET

Note	2015	2014
Lejeindtægter m.v.....	6.706.666	4.474.371
Driftsomkostninger.....	<u>-5.237.183</u>	<u>-3.455.339</u>
Resultat af udlejning.....	<u>1.469.483</u>	<u>1.019.032</u>
Salgsindtægter.....	17.343.000	11.759.000
Bogført værdi og salgsmkostninger.....	<u>-11.666.837</u>	<u>-11.160.080</u>
Avance ved salg af lejligheder.....	<u>5.676.163</u>	<u>598.920</u>
1 Administrationsomkostninger.....	<u>-1.634.354</u>	<u>-1.586.210</u>
Resultat af primær drift.....	5.511.292	31.742
2 Værdiregulering til dagsværdi.....	<u>35.324.567</u>	<u>11.749.450</u>
Resultat før finansiering og skat.....	<u>40.835.859</u>	<u>11.781.192</u>
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	12.415.079	19.436.847
3 Finansielle indtægter.....	148.812	391.925
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-4.289.097</u>	<u>-3.299.675</u>
Finansielle poster, netto.....	<u>8.274.794</u>	<u>16.529.097</u>
Resultat før skat.....	49.110.653	28.310.289
4 Skat af årets resultat.....	<u>-7.755.184</u>	<u>-2.017.892</u>
Årets resultat.....	<u>41.355.469</u>	<u>26.292.397</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overf. til "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".....	18.666.477	
Ovf. til "Reserve for nettoopskrivning, efter indre værdis metode".....	13.499.668	
Foreslået udbytte.....	1.000.000	
Overført til "Overført resultat".....	<u>8.189.324</u>	
	<u>41.355.469</u>	

MODERSELSKABETS BALANCE

Note	31/12 2015	31/12 2014	
Aktiver			
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>			
6	Investeringsjendomme.....	230.076.216	152.449.171
		<u>230.076.216</u>	<u>152.449.171</u>
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	191.296.905	150.330.685
5	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	25.074.625	204
	Deponering vedr. køb af ejendomsportefølje.....	112.590.905	0
5	Indestående i Grundejernes Investeringsfond.....	4.655.339	4.004.524
		<u>333.617.774</u>	<u>154.335.413</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>563.693.990</u>	<u>306.784.584</u>
<i>Tilgodehavender:</i>			
	Salg og udlejning.....	5.008.817	29.152
5	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....	3.339.447	12.240.717
4	Selskabsskat.....	0	2.394.836
	Andre tilgodehavender.....	2.519.482	1.272.291
	Periodeafgrænsningsposter.....	77.037	0
<i>Likvide midler:</i>			
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	0	81.793
	Kreditinstitutter.....	<u>-16.243</u>	<u>11.647.502</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>10.928.540</u>	<u>27.666.291</u>
	Aktiver i alt.....	<u><u>574.622.530</u></u>	<u><u>334.450.875</u></u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Note	31/12 2015	31/12 2014	
Passiver			
<i>Egenkapital:</i>			
	Aktiekapital.....	10.500.000	10.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	60.535.207	46.943.176
	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	56.381.703	37.715.226
	Overkurs ved emission.....	9.500.000	9.500.000
	Overført resultat.....	145.620.009	137.430.685
	Foreslået udbytte.....	1.000.000	500.000
7	Egenkapital.....	283.536.919	242.589.087
<i>Hensatte forpligtelser:</i>			
4	Udskudt skat.....	27.862.839	21.345.683
	Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18.....	261.154	136.981
	Hensatte forpligtelser i alt.....	28.123.993	21.482.664
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>			
8	Prioritetsgæld.....	82.940.594	58.885.614
8	Udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL § 18 b.....	4.655.339	4.004.524
8	Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger.....	1.689.661	606.482
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	89.285.594	63.496.620
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>			
8	Afdrag på prioritetsgæld i det kommende år.....	2.726.463	2.557.789
	Kreditinstitutter.....	78.415.968	0
	Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	74.235.475	0
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	236.772	0
	Selskabsskat.....	106.629	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.191.125	2.949.904
	Anden gæld.....	1.717.679	1.288.997
	Periodeafgrænsningsposter.....	45.913	85.814
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	173.676.024	6.882.504
	Gældsforpligtelser i alt.....	262.961.618	70.379.124
	Passiver i alt.....	574.622.530	334.450.875

9-10 Noter uden henvisning

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET**Note 1 - Administrationsomkostninger** **2015** **2014***Medarbejderforhold:*

Selskabet har i 2015 ud over direktionen ikke beskæftiget personale (2014: 1).

De samlede beløb til gager m.v. sammensætter sig således:

Bestyrelshonorar.....	280.000	280.000
Direktionen.....	551.810	616.450
Medarbejdere.....	0	515.278
Pensioner	0	40.794
Sociale bidrag.....	4.157	6.060

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

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme - udlejede lejemål.....	29.976.396	12.951.600
Værdiregulering finansielle gældsforpligtelser.....	<u>5.348.171</u>	<u>-1.202.150</u>
	<u>35.324.567</u>	<u>11.749.450</u>

Note 3 - Finansielle poster*Finansielle indtægter:**Anlægsaktiver:*

Pantebrevsrenter.....	0	6.982
Renter af udlån til tilknyttede virksomheder.....	100.733	355.884
Realiserede kursavancer pantebreve i f.t. kostpris.....	0	57
Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger, pantebreve.....	-5	-62
Kursregulering pantebreve, urealiseret.....	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>100.733</u>	<u>362.866</u>

Omsætningsaktiver:

Bankrenter.....	48.079	26.750
Andre renter.....	<u>0</u>	<u>2.309</u>
	<u>48.079</u>	<u>29.059</u>
	<u>148.812</u>	<u>391.925</u>

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET

Note 3 - Finansielle poster (fortsat)	2015	2014
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Anlægsaktiver:</i>		
Valutakursregulering tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed (euro).....	363.867	27.186
Tab på pantebrev- realiseret.....	0	135.925
	<u>363.867</u>	<u>163.111</u>
 <i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter.....	2.375.777	2.968.566
Realiseret kurstab og omkostninger ved afdrag, omprioritering og delindfrielse af gæld til kreditinstitutter.....	153.966	155.070
	<u>2.529.743</u>	<u>3.123.636</u>
 <i>Kortfristet gæld:</i>		
Renter af mellemregning med Dansk Financia A/S.....	0	7.148
Renter af lån hos tilknyttede virksomheder.....	1.387.524	0
Andre renter.....	7.963	5.780
	<u>1.395.487</u>	<u>12.928</u>
	<u>4.289.097</u>	<u>3.299.675</u>

Note 4 - Selskabsskat	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		-2.394.836
Regulering vedrørende tidligere år.....	-82.486	-82.486
Betalt i 2015 vedrørende 2015.....		-2.217.000
Betalt i 2015 vedr. tidligere år		1.405.567
Modtaget fra tilknyt. virksomheder vedr. sambeskatningsindkomst, netto.....		2.074.865
Skat af årets resultat.....	1.320.519	<u>1.320.519</u>
 Tilgodehavende selskabsskat.....		<u>106.629</u>
 <i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....	-	21.345.683
Nedsættelse af selskabsskatteprocent.....	-310.678	-310.678
Årets regulering vedr. investeringsejendomme mv.....	5.651.231	5.651.231
Årets regulering vedr. optaget prioritetsgæld.....	1.176.598	1.176.598
	<u>7.755.184</u>	<u>27.862.834</u>

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET

Note 5 - Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder	Kapital- andele i andre værdipapirer	Indest. i Grundejernes Investerings- fond BRL § 18 b
Kostpris 1/1 2015.....	103.092.863	404	4.004.523
Årets tilgang til kostpris.....	28.458.776	25.074.625	0
Årets afgang til kostpris.....	0	-404	650.816
Kostpris 31/12 2015.....	<u>131.551.639</u>	<u>25.074.625</u>	<u>4.655.339</u>
Opskrivninger 1/1 2015.....	47.237.822	0	0
Andel i årets resultat efter skat.....	13.499.666	0	0
Årets øvrige bevægelser.....	-102.478	0	0
Afskrivninger i året.....	-1.084.587	0	0
Valutakursregulering.....	194.843	0	0
Opskrivninger 31/12 2015.....	<u>59.745.266</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31/12 2015.....	<u>191.296.905</u>	<u>25.074.625</u>	<u>4.655.339</u>

I bogført værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår resterende forskelsbeløb (ikke afskrevet goodwill) med kr. 2.304.747.

	Andel af nom.	Ejer- andel	Resultat efter skat	Andel af resultat	Egen- kapital	Andel af egenkapital
<i>Tilknyttede virksomheder:</i>						
Helios Ejendomsselskab A/S, DKK Charlottenlund	500.000	100,00 %	433.652	433.652	8.430.101	8.430.101
Ejendomsselskabet Helios Berlin Köpenick A/S Charlottenlund	DKK 7.835.625	100,00 %	919.465	919.465	77.659.058	77.659.058
Jensen & Møller Holding A/S, Charlottenlund	DKK 5.000.000	86,32 %	7.027.625	6.066.401	79.322.748	68.473.141
Ejendomsholdingselskabet Tueholm I ApS, Charlottenlund	DKK 125.000	100,00 %	16.406.316	4.228.738	17.179.804	17.179.804
Ejendomsholdingselskabet Tueholm II ApS, Charlottenlund	DKK 125.000	100,00 %	19.246.349	4.867.288	17.250.057	17.250.057

Unoterede værdipapirer udgør 250.000 kapitalandel á kr. 1 i TG Partners V P/S. Ejerandel 11,42 %.

Indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond kr. 4.655.339 modsvares af en tilsvarende gæld medtaget under langfristede gældsforpligtelser. Saldoen opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående / hensættelser i h.t. BRL § 18b samt i forbindelse med salg af ejerlejligheder.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET

Note 6 - Investeringsejendomme	Ejerlejligheder til videresalg <i>(143 stk.)</i>	Udlejnings- ejendomme <i>(23 stk.)</i>	I alt <i>(166 stk.)</i>
Anskaffelsespris 1/1 2015.....	53.475.853	0	53.475.853
Tilgang ved køb (32 lejl / 3.160 m2).....	10.061.230	47.901.801	57.963.031
Moderniseringer.....	841.582	0	841.582
Afgang i året.....	-2.748.331	0	-2.748.331
Anskaffelsespris 31/12 2015.....	<u>61.630.334</u>	<u>47.901.801</u>	<u>109.532.135</u>
Opskrivninger 1/1 2015.....	98.973.318	0	98.973.318
Tilbagef.af opskr. vedr. solgte lejligheder i 2015.....	-8.405.633	0	-8.405.633
Regulering til dagsværdi pr. 31/12 2015.....	<u>29.976.396</u>	<u>0</u>	<u>29.976.396</u>
Opskrivninger 31/12 2015.....	<u>120.544.081</u>	<u>0</u>	<u>120.544.081</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015.....	<u>182.174.415</u>	<u>47.901.801</u>	<u>230.076.216</u>
		bogført	
		værdi	Bogført
Matr. nr.	m2	pr. m2	værdi
Blidah Park 1-13, 2-14 m.fl, Hellerup.....	2.861	22.740	65.059.140
Ved Volden 1-13, 2-12, Christianshavn.....	1.258	20.520	25.814.156
Østerbrogade 194-224, Østerbro.....	1.072	19.200	20.582.399
Johan Kellersvej 24-50, 33-63, Valby.....	976	13.200	12.883.200
2 fu Kastrup by og Sogn.....	624	14.885	9.288.000
Frankrigshusene 1-9, 2-22, Sundbyøster.....	505	15.000	7.575.000
Tagensvej 51-56 m.fl., København N.....	419	13.200	5.530.800
Ane Katrinesvej 10-30 m.fl, Frederiksberg.....	415	13.140	5.453.100
Kastrupvej 98 A-C, Sundbyøster.....	384	13.963	5.361.792
Nattergalevej 38-90 m.fl, København N.....	371	13.176	4.888.296
Ordrup Jagtvej 42 A-B, Ordrup.....	339	13.940	4.725.660
Ny Ordrup Sidealle 1-7, Ordrup.....	360	12.155	4.375.942
Krogerupgade 47-65 m.fl, København N.....	154	15.000	2.310.000
Ordrupvej 75 A-b, 83 A-B, Ordrup.....	137	16.500	2.260.501
Gentoftegade 33, Gentofte.....	111	14.400	1.598.400
Ordrupvej 76, Ordrup.....	114	12.000	1.368.000
Ndr. Frihavsgade 15, Østerbro.....	80	16.500	1.320.000
Vanløse Alle 7-11 m.fl, Vanløse.....	97	13.204	1.280.829
Nattergalevej 34, København N.....	<u>52</u>	<u>9.600</u>	<u>499.200</u>
	<u>10.329</u>		<u>182.174.415</u>
1784 Valby København.....	1.436	21.153	30.376.363
414b Sankt Annæ Kvarter.....	<u>1.100</u>	<u>15.932</u>	<u>17.525.438</u>
	<u>2.536</u>		<u>47.901.801</u>
Investeringsejendomme i alt.....	<u>12.865</u>		<u>230.076.216</u>

I Investeringsejendomme, i alt kr. 208.380.323,00 er tinglyst prioritetsgæld pr. 31/12 2015 med i alt kr. 85.667.057.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET

Note 7 - Egenkapital

	Selskabs-	Overkurs	Nettoopskriv-	Reserve for	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	ved	ning efter	dagsværdi	resultat	udbytte	
		emission	indre vær-	på investe-			
			dis metode	ringsaktiver			
Saldo 1/1 2015.....	10.500.000	9.500.000	46.943.176	37.715.226	137.430.685	500.000	242.589.087
<i>Årets bevægelser:</i>							
Udloddet udbytte.....						-500.000	-500.000
Øvrige bevægelser.....			-102.480				-102.480
Valutakursreg til balancedagen.....			194.843				194.843
<i>Årets resultat:</i>							
Årets resultat.....			13.499.668	18.666.477	8.189.324		40.355.469
Foreslået udbytte.....						1.000.000	1.000.000
	<u>10.500.000</u>	<u>9.500.000</u>	<u>60.535.207</u>	<u>56.381.703</u>	<u>145.620.009</u>	<u>1.000.000</u>	<u>283.536.919</u>

Specifikation af bevægelser på aktiekapitalen

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Aktiekapital primo	10.500.000	10.500.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Kapitalforhøjelse.....	0	0	500.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse.....	<u>0</u>	<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>10.000.000</u>	<u>10.000.000</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 TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET

Note 8 - Langfristede gældsforpligtelser

<i>Prioritetsgæld:</i>	Pantebrevs- restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi af obligations- restgæld
2 % BRF 111.E.37-kont.lån, kurs 31/12 15: 96,086.....	52.800.651	53.956.204	51.844.358
4 % BRF 321.B. rentetilpasn. - kurs 31/12 15: 100,00.....	2.207.206	2.207.206	2.207.206
2,5 % Nykredit, kontantlån, kurs 31/12 2015: 93,7.....	8.353.297	8.373.793	7.846.244
2,5 % Nykredit, stående lån, kurs 31/12 2015: 90,24.....	26.076.000	26.076.001	23.578.963
2,5 % Nykredit, indekslån.....	154.471	70.632	190.286
	<u>89.591.625</u>	<u>90.683.836</u>	<u>85.667.057</u>
Ordinære afdrag i 2016 og delindfrielse.....	-2.743.773	-2.710.266	-2.726.463
Prioritetsgæld, langfristet.....	<u>86.847.852</u>	<u>87.973.570</u>	<u>82.940.594</u>
Forfald mellem 2 - 5 år.....	11.557.269	11.783.703	11.321.002
Forfald efter 5 år.....	<u>75.290.583</u>	<u>76.189.867</u>	<u>71.619.592</u>
	<u>86.847.852</u>	<u>87.973.570</u>	<u>82.940.594</u>

Der er optaget rentetilpasningslån i 2 af selskabets ejendomme med årlig rentetilpasning.

Udvendig vedligeholdelse kr. 4.655.339 vedrører vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18 b og modsvarer et kontant indestående opført særskilt under anlægsaktiver.

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger kr. 1.689.661 refunderes i forbindelse med at lejlighederne fraflyttes.

Note 9 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, i alt kr. 208.380.323 er tinglyst prioritetsgæld pr. 31/12 2015 med i alt kr. 89.591.625

På investeringsejendomme til en bogført værdi på kr. 17.525.438 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. 97.506.860.

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser for selskabets beholdning af ejerlejligheder. Pr. 31/12 2015 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på kr. 1.816.113.

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 2015 30 lejligheder i ejendommen med en bogført værdi på kr. 65.059.140. Samlet sikkerhed andrager kr. 840.000.

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:

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE FOR MODERSELSKABET

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.

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