

Således vedtaget på fondens
bestyrelsesmøde d. 18. maj
2020
Per Solberg Hansen

2019

Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2019



ERIK OG SUSANNA OLESENS
ALMENVÆLGØRENDE FOND



Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR nr. 17 55 73 78
Hjemsted: Kgs. Lyngby, Storkøbenhavn

Telefon: +45 35 38 19 01
Mail: esoaf@danskfinancia.dk

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

Revision:
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Fonden kan ikke søges



Indhold

LEDELSESBERETNING

Baggrund, kapitalgrundlag og formål	3
Strategi	4
Koncernoversigt	7
Ledelse	8
Året i hovedtræk	10
Hoved- og nøgletal	14
Regnskabsberetning	16
Risici	22
Ejendomsoversigt	26
Fremtiden	29

Uddelinger og uddelingsramme	30
Uddelingspolitik	31
Anbefalinger for god fondsledelse	32

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	37
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	38

ÅRSREGNSKAB - KONCERN

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

ÅRSREGNSKAB - FOND

Anvendt regnskabspraksis	55
Fondens resultatopgørelse	56
Fondens balance	57
Noter til fondsregnskab	58





Fonden har i 2018 og 2019 ydet støtte til medicinsk forskning, herunder bl.a. forskning i forbedring af overlevelsen efter kræft i de ydre kvindelige kønsorganer.

Baggrund, kapitalgrundlag og formål

Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond er stiftet den 15. februar 1994.

Fonden er stiftet kontant gennem modtagelse af gave på 10 mio. kr., som efterfølgende blev anbragt i aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Fonden modtog ved gavebrev af 2. oktober 1999 fra stifterne nom. 1.375.000 aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S svarende til en værdi på kr. 14.643.750. Gaven er tillagt grundkapitalen, der herefter udgør kr. 24.643.750.

Efter Erik Olesens død i 2003 overtog fonden de resterende B-aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og i 2007 overtog fonden aktierne i Dansk Financia A/S, således at Dansk Financia A/S blev direkte ejet af fonden.

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

Fondens almenvælgørende formål er at yde støtte til:

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

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

Fonden kan ikke søges.



Strategi

Fondens overordnede strategi er at udøve aktivt ejerskab af fondens dattervirksomheder for at sikre fonden et løbende afkast, der kan tilgodese fondens formål.

Strategien for fondens dattervirksomheder Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og Dansk Financia A/S er at sikre fortsat økonomisk vækst for koncernen som helhed gennem en aktiv indsats på det danske ejendomsmarked. Strategien realiseres ved, at Erik Olesens Ejendomsselskab køber, udlejer og sælger ejendomme og Dansk Financia A/S aktivt tager del i ejendommenes udvikling og optimering af drift.

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Aktiviteten i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom dels gennem moderselskabet og dels gennem dattervirksomheder.

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

Ejerlejligheder

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

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

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

Boligudlejningsejendomme

Selskabets primære strategiske fokus omfatter aktuelt investering i boligudlejningsejendomme.

Det geografiske fokus er primært Storkøbenhavn og sekundært Region Hovedstaden.

Rentabilitet

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

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

Kapitalstruktur

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

Finansiering

Selskabets finansieringsstrategi indebærer, at gæld i størst muligt omfang udgøres af fastforrentede anlægs lån med længst mulig løbetid. I det omfang, der optages variabelt forrentede anlægs lån og/eller anlægs lån med mellemlang løbetid, afdækkes renterisikoen, så renten er fast for en periode på minimum 5 år.

Selskabet optager alene lån i danske kroner.

Selskabets finansielle samarbejdspartnere omfatter Danske Bank, Nykredit og Jyske Realkredit, som selskabet har haft et mangeårigt og tillidsfuldt samarbejde med.

Forsikring

Selskabets forsikringspolitik fastlægges i samarbejde med forsikringsmægler. Selskabet har i mange år samarbejdet med forsikringsmæglervirksomheden Willis Towers Watson.

Køb af ejendomme

Ejendomme erhverves som udgangspunkt med henblik på langsigtet investeringshorisont.

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

Drift, vedligeholdelse og reovering

Det er selskabets strategi at spille en aktiv rolle i

forbindelse med ejendommens udvikling, drift og vedligeholdelse med henblik på at opnå øget lønsomhed og lejertilfredshed.

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

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



Dansk Financia A/S

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

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

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

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

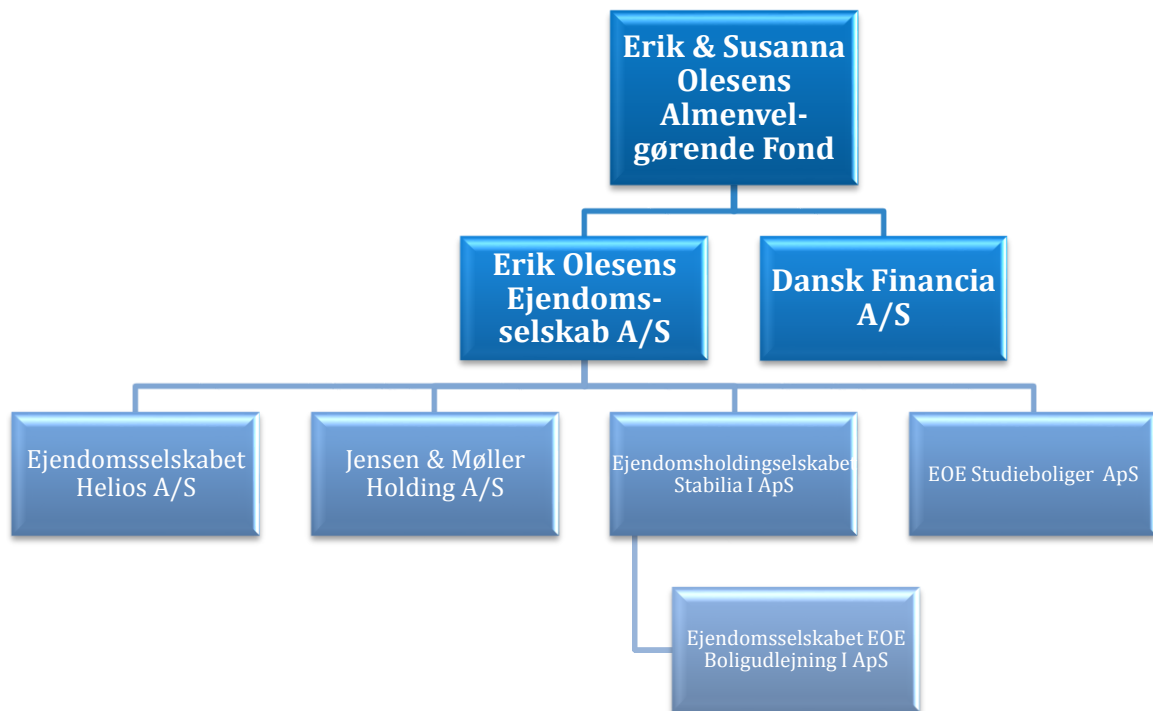


Medlem af
**EJENDOM
DANMARK**



Koncernoversigt

Koncernoversigt pr. 31. december 2019:



Alle dattervirksomheder er 100% ejede undtagen Jensen & Møller Holding, hvor ejerandelen udgør 86%.

Alle selskabers hjemsted er Kgs. Lyngby, Storkøbenhavn.

Der er i 2020 købt og etableret yderligere dattervirksomheder.

Den aktuelle koncernoversigt kan ses på www.danskfinancia.dk

Ledelse

Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

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



Peter Vagn-Jensen
(formand)

Direktør, hofjærgermester
Født 1955 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 15.02.1994
Genvalgt senest i 2017
Udløb af valgperiode 2020

Særlige kompetencer:

Betydelig erfaring med fonde, vælgørende arbejde og virksomhedsledelse.

Samlet vederlag for 2019 fra koncernvirksomhederne udgør 230 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

I direktionen for:

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



Anders Westermann
(næstformand)

Direktør, civiløkonom
Født 1956 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 30. 01.1997
Genvalgt senest i 2016
Udløb af valgperiode 2022

Særlige kompetencer:

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

Samlet vederlag for 2019 fra koncernvirksomhederne udgør 235 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

Formand for bestyrelsen i:

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

Medlem af bestyrelsen i:

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

I direktionen for:

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



Mona Elisabeth Davidsen

Advokat - Født 1955 – kvinde.
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013
Genvalgt i 2018
Udløb af valgperiode 2021

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

Samlet vederlag for 2019 fra fonden udgør 110 t.kr.

Ledelseshverv:

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

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Dansk Financia A/S

Helios Ejendomsselskab A/S

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



Peter Vagn-Jensen

Formand for bestyrelsen i:
Dansk Financia A/S

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



Anders Westermann

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

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



Peter Andreassen

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

Jensen & Møller Holding A/S

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

Øvrige dattervirksomheder

Øvrige dattervirksomheder har ingen bestyrelse, men kun en direktør.

Direktion

Direktionen i alle koncernselskaber består af Per Solberg Hansen.

Året i hovedtræk

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

Køb af ejendomme

Koncernen overtog pr. 1. januar 2019 ejendommen Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3 og pr. 1. maj 2019 ejendommen Havdrupgård i Brønshøj.

Begge ejendomme er erhvervet af dattervirksomheden EOE Boligudlejning I ApS, der i forvejen ejer ejendommen Nordre Frihavnsgade 89-91, der overtoges i 2018.

I efteråret 2019 indgik koncernen aftale om køb af ejendommen Holger Danskes Vej 89, der er indrettet som kollegium med 62 værelser, heraf 56 enkeltværelser og 6 dobbeltværelser.

Ejendommen, der oprindeligt er opført til H.H. Mathiassens Sukkervarefabrik og desuden har været hjemsted for GEA Farmaceutisk Fabrik A/S, blev ombygget til kollegium i 2004 og har siden været udlejet udelukkende til udenlandske studerende ved CBS Copenhagen Business School.

Ejendommen er overtaget d. 1. januar 2020 af dattervirksomheden EOE Studieboliger ApS, der blev stiftet i oktober 2019.

I efteråret 2019 indgik koncernen tillige betinget aftale om køb af ejendommen Tagenshave beliggende Tagensvej 30-38, København.

Ejendommen er overtaget d. 1. marts 2020 af dattervirksomheden Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning II ApS, der blev stiftet i januar 2020.





I efteråret 2019 indgik koncernen også betinget aftale om overtagelse af VX 20.139 ApS (CVR nr. 12685009). Selskabet ejer ejendommen Nordbanegade 12-16. Selskabet og ejendommen er efter udløb af lejernes frist for udnyttelse af tilbudspligt, overtaget d. 15. april 2020.



Typisk eksempel på ældre umoderne køkken i en lejlighed, hvor lejerer er fraflyttet og hvor renovering og modernisering er nødvendig for at lejligheden kan udlejes.

Renovering og modernisering

Koncernen har i 2019 fortsat med at renovere lejemål og ejendomme, samt modernisere og genudleje ledige lejligheder.

Renovering og modernisering af ledige lejligheder omfatter typisk etablering eller renovering af badeværelse, modernisering af toilet og nyt køkken, nye hårde hvidevarer, nye faldstammer og stigstreng, nye el-installationer og radiatorer,

isolering, maling af alle vægge, vinduer, paneler og træværk, samt nye døre og gulve.

I 2019 er 11 lejligheder renoveret og genudlejet. Pr. 31/12 2019 var yderligere 11 lejligheder under renovering. Disse genudlejes i løbet af 2020.

Udover totalmodernisering af ledige lejligheder i forbindelse med genudlejning, er der efter aftale med lejere i flere lejligheder aftalt og gennemført individuel forbedring af disse lejligheds køkken og/eller badeværelse.

I alt er i 2019 investeret kr. 21,6 mio. i renovering af ledige lejligheder og ejendomme.



Eksempel på køkken i to lejligheder, som er moderniseret med nye køkkenelementer, nye hårde hvidevarer, nye el-installationer og nye gulve.

Boligudlejningsejendomme					
Investeringer og salg					
t.kr.	2015	2016	2017	2018	2019
Køb (købspris)	197.418	253.345	74.328	70.804	154.862
Salg (salgspris)	-	-	50.850	368.273	-
Investeringer	1.011	17.901	30.246	38.517	21.644

Ejerlejligheder - salg

Der er i 2019 frigjort og solgt færre lejligheder end i 2018, men der er i opnået højere gennemsnitlig salgspris pr. m².

De opnåede salgsindtægter pr. m² (tinglyst areal) andrager gennemsnitlig kr. 34.541 pr. m² for ejerlejligheder til beboelse mod kr. 31.586 pr. m² sidste år.

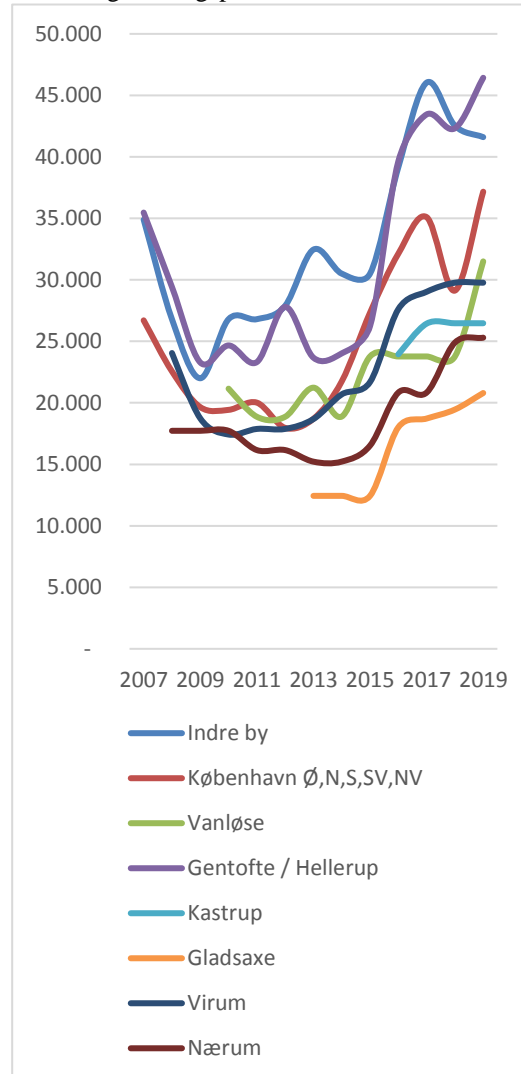
Der er i 2019 solgt 12 ejerlejligheder, heraf 11 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage. I 2018 solgtes 27 ejerlejligheder, heraf 19 ejerlejligheder til beboelse, 6 ejerlejligheder til erhverv og 2 garager.

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 24,9 mio. (737 m²) mod kr. 48,7 mio. (2.051 m²) i 2018.

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

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

Udviklingen i salgspriser kan illustreres således:

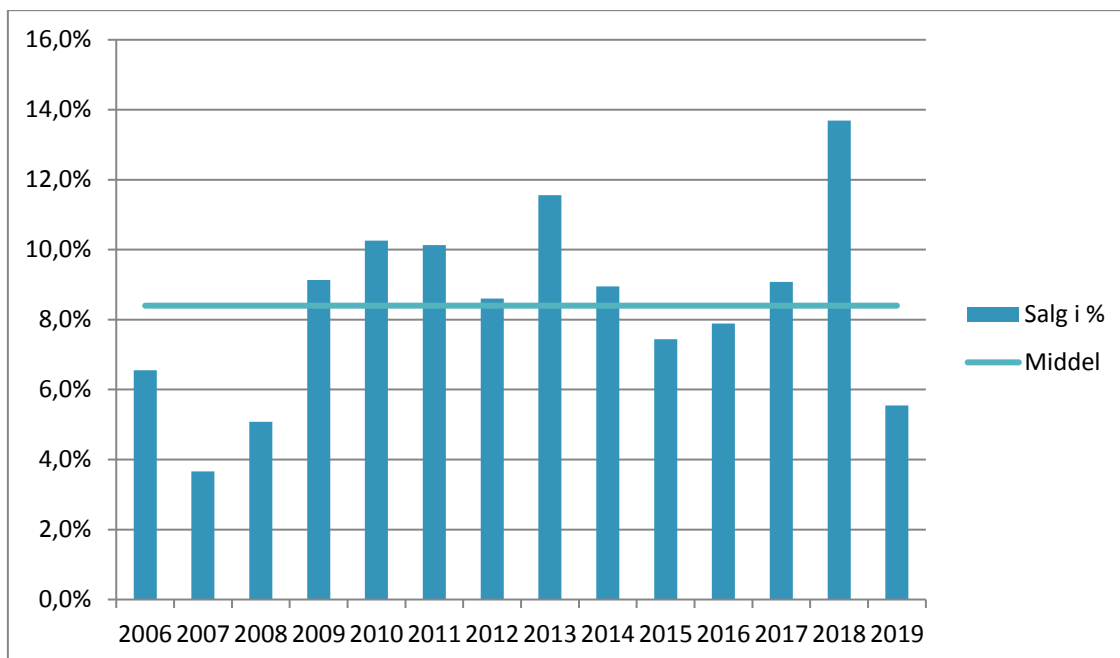


I 2019 er investeret i alt kr. 4,5 mio. i koncernens ejerlejlighedsportefølje. Disse investeringer omfatter både individuel modernisering af ejerlejligheder og koncernens andel af større renoveringsprojekter, som er besluttet og igangsat af den ejerforening, hvori koncernens ejerlejlighed(er) er beliggende og som ikke kan rummes inden for ejerforeningens ordinære budget.

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

Ejerlejligheder Investeringer og salg					
t.kr.	2015	2016	2017	2018	2019
Køb (købspris)	10.061	-	-	-	-
Salg (salgspris)	35.109	44.656	54.637	48.675	24.934
Investeringer	842	1.407	702	4.098	4.545

Antallet af ejerlejligheder, der årligt opsiges og frigøres til salg, afhænger af individuelle forhold. I 2019 er 5,5% af restporteføljen blevet frigjort og solgt (2018: 13,7%). Siden 2006 er i gennemsnitligt 8,4% af restporteføljen årligt blevet frigjort og solgt.



Der var pr. 31. december 2019 opsagt i alt 6 ejerlejligheder til beboelse, der er (eller vil blive) udbudt til salg.

Hoved- og nøgletal

Idet koncernens hovedaktivitet er salg og udlejning af investeringsejendomme omfatter hoved- og nøgletal for 2015 relateret til resultat og pengestrøm alene koncernens aktiviteter med salg og udlejning i datterkoncernen Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

Resultatopgørelse (tkr.)	2019	2018	2017	2016	2015
Lejeindtægter	14.120	25.177	35.753	32.100	17.138
Resultat af udlejning	3.474	12.074	17.314	16.162	9.322
Resultat af salgsaktivitet	9.760	76.873	25.102	21.304	11.922
Resultat af primær drift	12.818	84.147	36.622	28.788	12.057
Værdiregulering til dagsværdi	-1.095	73.641	37.364	26.206	45.498
Finansiering, netto	-2.629	-24.204	-11.314	-10.926	-6.805
Årets resultat før skat	9.093	133.606	72.357	65.909	50.750
Årets resultat efter skat og minoritetsinteresser	6.379	112.021	54.448	51.097	40.586

Balance (tkr.)	2019	2018	2017	2016	2015
Investeringsejendomme	477.661	311.810	811.472	747.852	469.542
Prioritetsgæld	177.407	44.507	394.277	377.841	196.991
Balancesum	760.861	633.843	897.195	833.530	658.117
Egenkapital	517.192	512.811	402.857	348.661	298.528

Pengestrømme (tkr.)	2019	2018	2017	2016	2015
Driftsaktiviteter	28.981	344.913	103.458	49.771	20.569
Investeringsaktiviteter	-348.022	51.443	-111.587	-161.561	-182.939
Finansieringsaktiviteter	132.899	-191.142	16.337	181.947	-28.574
Pengestrømme i alt	-186.142	205.214	8.208	70.157	-190.944
Likvide beholdninger 31/12	44.214	230.356	25.142	16.934	-53.223

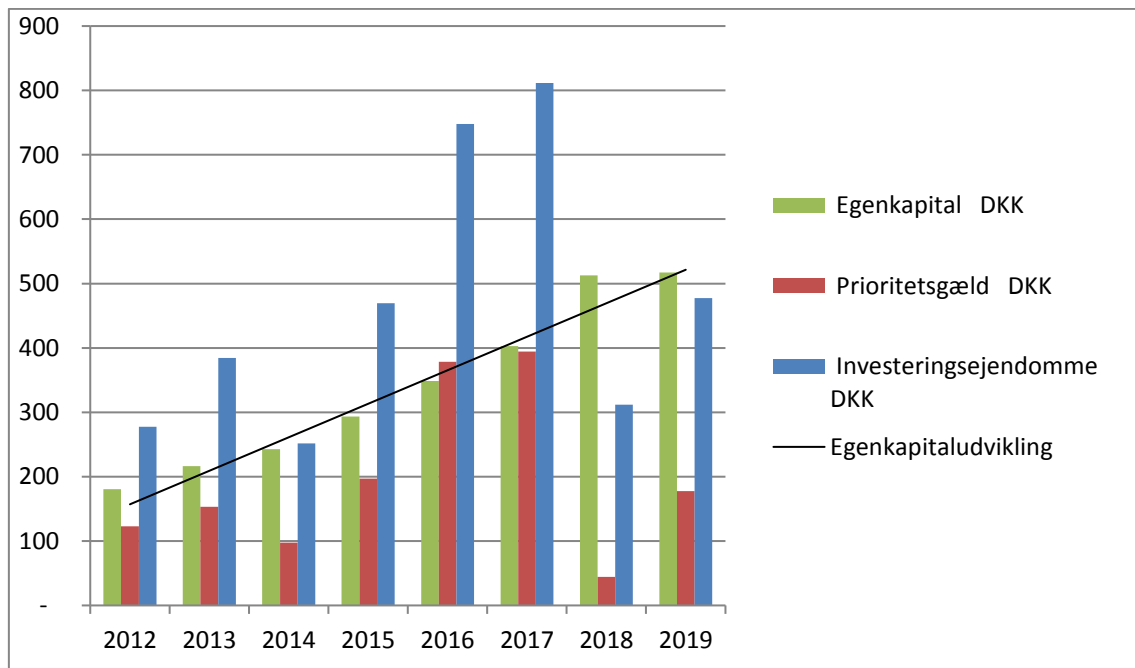
Investeringsejendomme	2019	2018	2017	2016	2015
Køb af ejendomme (tkr.)	154.862	70.804	74.028	253.345	207.479
Investeringer (tkr.)	26.189	42.615	30.948	19.308	1.853
Investeringsejendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	248.993	257.165	268.533	264.246	261.902
Investeringsejendomme Erhverv (tkr.)	7.573	7.555	14.582	11.974	12.226
Investeringsejendomme Udlejningsejendomme (tkr.)	221.095	47.120	528.357	471.632	195.414

Investerings ejendomme	2019	2018	2017	2016	2015
Antal købte m ² i alt	7.490	2.847	3.277	10.831	11.502
Antal købte lejemål/lejligheder	123	37	45	102	130
Antal solgte m ² – udlejningsejd.	-	24.169	1.686	-	-
Antal solgte lejemål i alt	-	282	12	-	-
Antal solgte m ² - ejerlejligheder	737	2.051	1.537	1.449	1.411
Antal solgte ejerlejligheder – i alt	12	27	21	21	20
Gennemsnitlig salgspris pr. m ²	34.541	31.586	35.548	30.818	24.811

Nøgletal	2019	2018	2017	2016	2015
Overskudsgrad – udlejning	24,6%	47,9%	48,2%	46,4%	54,4%
Forrentning af egenkapital	1,2%	24,5%	14,6%	15,9%	14,7%
Egenkapitalandel	68,0%	80,9%	44,9%	41,5%	45,3%
Rentedækning	4,8	3,4	3,2	2,6	1,5
Bruttoresultat / nettoomsætning	43,0%	20,1%	30,0%	62,2%	71,5%
Indre værdi	20,99	20,81	16,35	13,97	12,10

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme (MDKK)



Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 3,5 mio. i 2019 mod kr. 12,0 mio. i 2018.

Resultat af udlejningsaktiviteten hidrører i al væsentlighed fra selskabets boligudlejningsejendomme, idet udlejning af koncernens portefølje af ejerlejligheder giver et ubetydeligt resultat.

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

Resultat af udlejning er derfor reduceret væsentligt i 2019 i forhold til 2018. I 2018 og 2019 er som nævnt i afsnittet ”Året i hovedtræk” købt nye ejendomme.

Ejendommene Nordre Frihavnsgade 89-91 og Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3 indgår således fuldt ud i 2019, mens Havdrupgård alene indgår for perioden 1/5 – 31/12 2019.

Salgsaktivitet

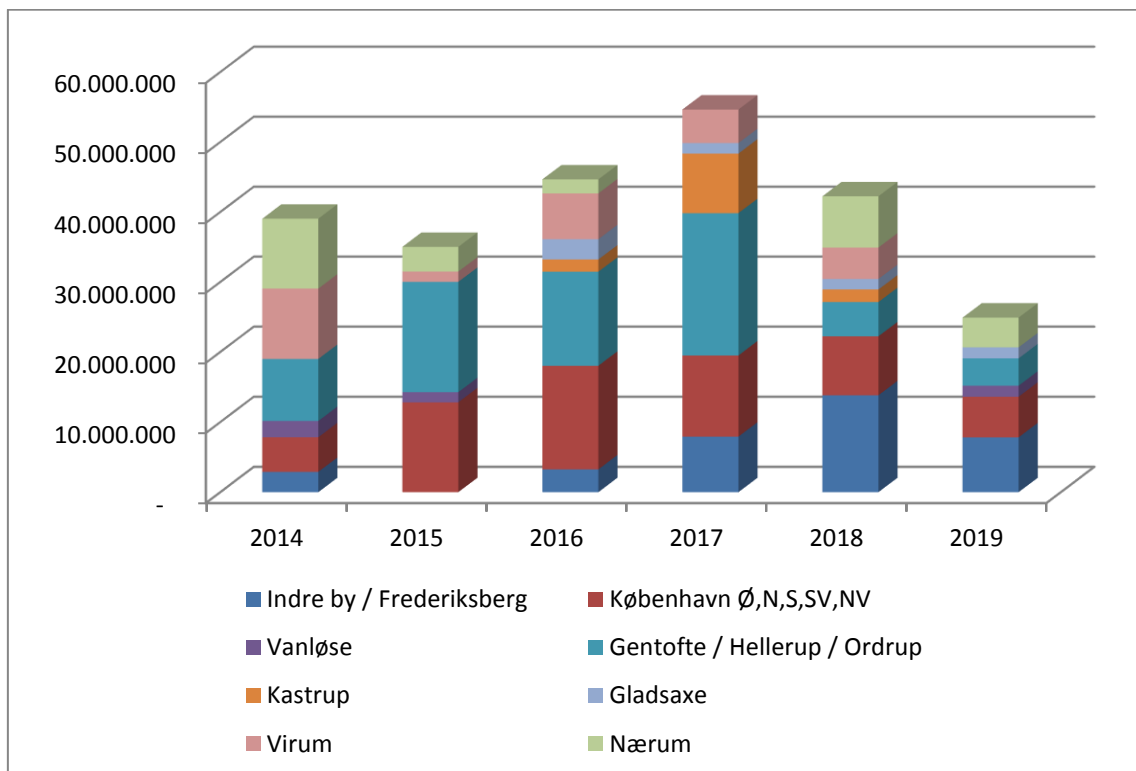
Der er i 2019 i alt solgt 12 ejerlejligheder mod 27 ejerlejligheder i 2018. Salgspris for solgte ejerlejligheder udgør kr. 24,9 mio. (2018: kr. 48,7 mio.). Avancen udgør kr. 9,8 mio. for 2019.

Salg af ejerlejligheder består primært af ejerlejligheder til beboelse. I 2019 solgtes 11 ejerlejligheder til beboelse. I 2018 solgtes 19 lejligheder.

Salgsindtægter fra salg af ejerlejligheder til beboelse udgjorde kr. 24,9 mio. for 2019 og kr. 42,2 mio. for 2018.

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

Nedenstående figur viser den geografiske spredning af salg af ejerlejligheder til beboelse i perioden 2014-2019:



Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen udgør kr. 4,0 mio. i 2019 mod kr. 4,8 mio. i 2018.

Ændringen skyldes et generelt fald i koncernens udgifter til løn (gager, bonus, pension m.v.) samt kontorleje og rådgivning m.v.



Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til anskaffelsespris i anskaffelsesåret og herefter skønnet dagsværdi på balancedagen. Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Værdiregulering af boligudlejningsejendomme andrager kr. -2,5 mio. i 2019 og vedrører alene ejendommen Nordre Frihavnsvej 89-91, der er købt i 2018. Værdiregulering i 2018 androg kr. 73,6 mio. og omfattede ejendomme, der blev solgt.

Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i året opskrevet med netto kr. 0,9 mio. (før skat) mod en opskrivning på kr. 9,8 mio. (før skat) i 2018. Opskrivningen er foretaget dels på baggrund af de realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål og dels på baggrund af selskabets aktuelle vurdering af de enkelte ejendomme.

Erhvervslejligheder er i året opskrevet med 18 tkr. (før skat) mod kr. 0,2 mio. (før skat) i 2018.



Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 2,6 mio. mod kr. 24,6 mio. sidste år.

I 2018 udgjorde en væsentlig andel af de finansielle omkostninger amortisering af gæld i forbindelse med indfrielse af gæld.

I 2019 består de finansielle omkostninger af renter af koncernens realkredit og bankgæld, samt negativ kursregulering af selskabets porteføljeinvestering i obligationer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 2,1 mio. mod kr. 20,4 mio. for 2018.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat kr. 4,1 mio. med fradrag af regulering af udskudt skat kr. 2,0 mio.

Resultat

Årets resultat efter minoritetsinteresser udgør et overskud på kr. 6,4 mio. mod kr. 112 mio. i 2018.

Ændringen i årets resultat skyldes i al væsentlighed, at der i resultat for 2018 dels indgår drift af flere ejendomme end i 2019 og dels, at der i resultatet for 2018 indgår avance ved salg af et betydeligt antal ejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Balance

Investeringsejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2019 følgende ejendomme:

Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 156 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 12.745 m² fordelt på 26 restejeendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager kr. 249,0 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 19.537 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 6 ejerlejligheder frigjort for lejekontrakt, som er - eller vil blive – udbudt til salg i 2020.

Dagsværdi af ejerlejligheder til beboelse er netto faldet med kr. 8,2 mio., hvilket kan henføres til solgte lejligheders andel af bogført værdi kr. 14,3 mio. modregnet værdi af modernisering og renovering kr. 4,5 mio. og værdiregulering af ejerlejligheder til beboelse kr. 1,6 mio.

Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

Koncernen ejer 10 erhvervs ejerlejligheder på i alt 801 m², samt et parkeringsanlæg med i alt 61 carporte og garager. Erhvervs ejerlejlighederne er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2019 kr. 7,6 mio. Carporte og garager er værdiansat til kr. 0.

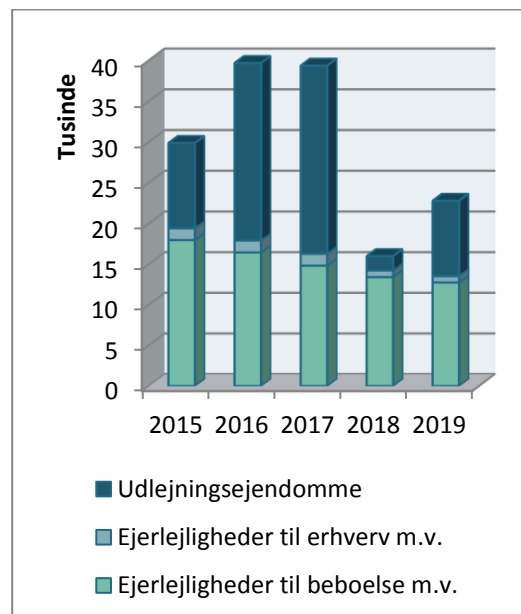
Udlejningsejendomme

Koncernens ejer pr. 31/12 2019 3 udlejningsejendomme med i alt 140 boliger og 5 erhvervslejemål.

1 ejendom er anskaffet i 2018 og værdiansat til kr. 46 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 25.974 pr m².

2 ejendomme er anskaffet i 2019 og derfor værdiansat til anskaffelsespris kr. 175,1 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 23.377 pr m².

Den arealmæssige fordeling på koncernens ejendomsstyper kan illustreres således:



De angivne arealer er bruttoarealer

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

Forudbetalinger

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver består af deponeret købesum vedr. ejendommen Holger Dankses Vej 89, der er overtaget pr. 1. januar 2020.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer består af porteføljeinvestering i danske obligationer nom. 150.258.800. Den samlede anskaffelsessum andrager kr. 151,7 mio. og kursværdi pr. 31. december 2019 andrager kr. 151,3 mio. Kursregulering indgår i de finansielle omkostninger.

Huslejedepositum

Huslejedepositum vedrører Dansk Financia A/S' kontorlejemål.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver består af kontant indestående i Grundejernes Investeringsfond efter reglerne i Boligreguleringsloven (BRL) §18b.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender fra salg og udlejning andrager kr. 4,8 mio. pr. 31. december 2019 mod kr. 12,7 mio. sidste år. Faldet skyldes, at der er solgt færre lejligheder i året.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter kr. 1,2 mio. pr. 31. december 2019 består primært af forudbetaling af ekstraordinære afdrag på realkreditlån i forbindelse med salg af lejligheder (relaksation).

Egenkapital

Den samlede egenkapital er i året forøget med kr. 4,4 mio. fra kr. 512,8 mio. til kr. 517,2 mio. hvilket kan henføres til årets resultat med fradrag af årets uddelinger.

Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi er positiv med 27 tkr. Beløbet er tillagt egenkapitalen.

Der er i 2019 uddelt i alt kr. 2 mio. – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 68% af balancesummen (2018: 80,9%).

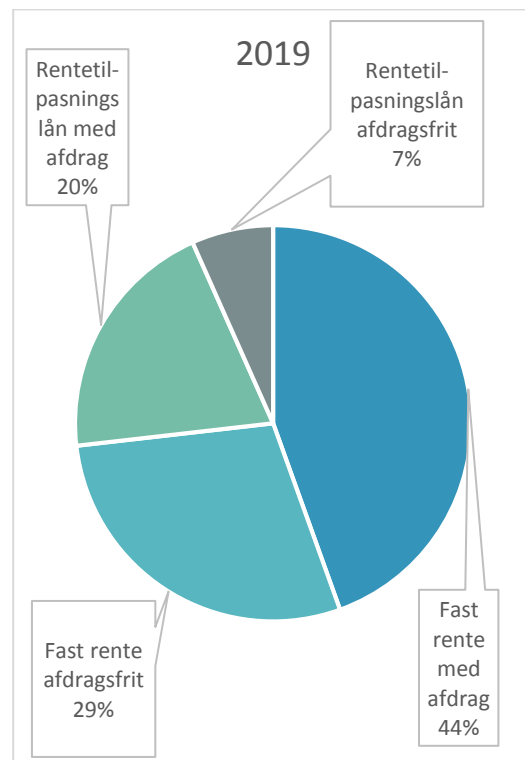
Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 177,4 mio. mod kr. 44,5 mio. sidste år svarende til en forøgelse på kr. 132,9 mio.

Der er i 2019 i forbindelse med køb af ejendomme optaget prioritetsgæld med en hovedstol på kr. 140 mio.

Den nominelle restgæld for koncernens samlede prioritetsgæld kr. 177,4 mio. andrager kr. 180 mio. hvoraf kr. 161,3 mio. forfalder efter 5 år.

Koncernens prioritetsgæld fordelt på låntyper og afdragsprofil kan illustreres således:



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

Udskudt skat

Udskudt skat udgør kr. 40,9 mio. pr. 31. december 2019 mod kr. 42,9 mio. sidste år. Faldet kr. 2 mio. skyldes, at udskudt skat på tilbageførte opskrivninger vedr. solgte lejligheder, overstiger udskudt skat på værdiregulering af investerings-ejendomme i behold.

Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 29,0 mio. mod 344,9 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten idet koncernen i 2018 dels solgte en større portefølje af udlejningsejendomme og dels solgte flere ejerlejligheder end i 2019.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -348,0 mio. i 2019 mod kr. 51,4 mio. sidste år. Hvor investeringsaktiviteten i 2019 udelukkende har bestået i køb af værdipapirer og investeringsejendomme – samt renovering af disse ejendomme – bestod likviditetspåvirkning fra investeringsaktiviteten i 2018 tillige af provenu fra salg af kapitalandele og dattervirksomheder.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager netto kr. 132,9 mio. mod -191,1 mio. sidste år. Forskellen skyldes, at der i 2019 er optaget prioritetsgæld til finansiering af køb af investeringsejendomme, mens der i 2018 blev indfriet gæld i forbindelse med salg af investeringsejendomme.

De samlede pengestrømme udgjorde kr. -186,1 mio. i 2019 mod kr. 205,2 mio. mod sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager kr. 44,2 mio. pr. 31. december 2019.

Skat og moms

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

Koncernen betalte i 2019 kr. 22,9 mio. i selskabsskat vedr. 2018.

Alle selskaber i koncernen er fælles registreret for moms.





Risici

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

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

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

Risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

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

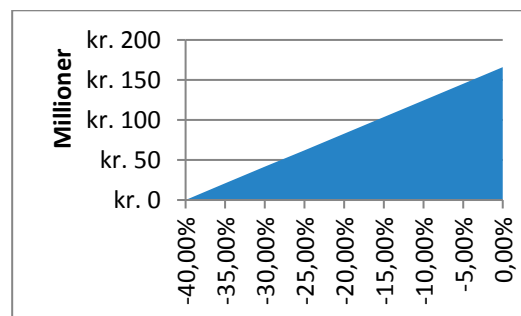
Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udlejet til beboelse, tager udgangspunkt i realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål, offentligt tilgængelige prisstatistikker samt ledelsens aktuelle vurdering af de enkelte lejlighedsporteføljer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

I den opgjorte dagsværdi for ejerlejligheder til beboelse fradrages et nedslag på pt. 40 % som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. Denne nedslagsprocent er skønnet. En ændring i den anvendte nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejerlejligheder til beboelse med kr. 4,1

mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 3,2 mio.

Nedslaget udgør således i alt kr. 166 mio. for porteføljen af ejerlejligheder til beboelse.

Nedenstående illustration viser konsekvens (stigning i bogført værdi af ejerlejligheder) ved anvendelse af mindre nedslags%:



En ændring af nedslagsprocenten fra 40% til eksempelvis 30% vil således medføre en yderligere opskrivning af koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse med kr. 41,5 mio.

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

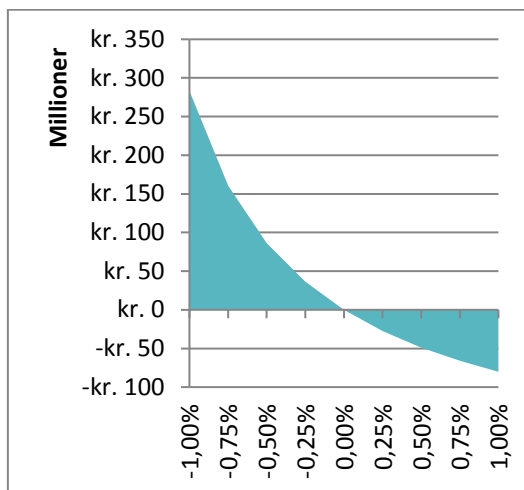
Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for den enkelte ejendom ud fra markedsforhold for den enkelte ejendomstype, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, udviklingspotentiale, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2019 for erhvervsejerlejligheder er uændret anvendt afkastkrav på 7%.

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2019 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav på 1,72%.

Opgørelse af dagsværdi for den enkelte ejendom er meget følsom overfor afkastkravet, og en ændring i det anvendte afkastkrav vil medføre en væsentlig ændring af dagsværdien på disse ejendomme.

Nedenstående illustration viser konsekvens (ændring i bogført værdi af investeringsejendomme) ved ændring i afkastkrav (%-point).



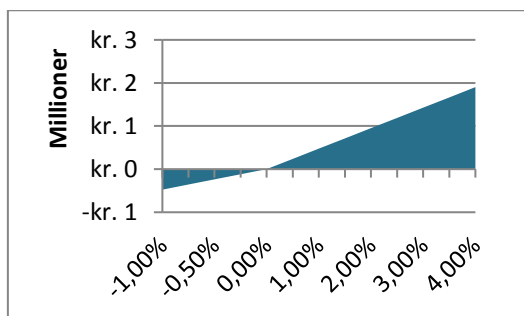
En ændring af afkastkravet med -1% point vil således medføre en opskrivning af investeringsejendomme med kr. 283 mio. og en ændring af afkastkravet med +1% point vil medføre en nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 80 mio.

Renterisici

Da en væsentlig del af koncernens prioritetsgæld består af fastforrentede lån, vil en generel rentestigning ikke have væsentlig indflydelse på koncernens finansieringsomkostninger på kort sigt.

Et stigende renteniveau vil i forbindelse med refinansiering af koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld medføre stigende finansieringsomkostninger, men da denne gæld kun udgør 27% af den samlede restgæld, anser ledelsen ikke renterisikoen for væsentlig i forhold til koncernens aktuelle økonomiske stilling.

Aktuelle konsekvenser af ændringer i renteniveauet kan illustreres således:



Renteudviklingen kan til gengæld have indflydelse på de salgspriser, der kan opnås ved salg af koncernens ejerlejligheder og dermed for koncernens indtjening og egenkapital.

Likviditetsrisiko

Den likviditetsmæssige risiko er risikoen for, at koncernens finansielle beredskab ikke er tilstrækkeligt til at finansiere den løbende drift, herunder igangsatte og planlagte investeringer i modernisering og forbedring af koncernens ejendomme, samt renter og afdrag på prioritetsgæld.

Det finansielle beredskab består af likvide beholdninger, tilgodehavender (med fradrag af kortfristede gældsforpligtelser), værdipapirer og uudnyttede trækingsmuligheder på driftskreditter.

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

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

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

Koncernens likvide beholdninger pr. 31. december 2019 er betydelige i forhold til koncernens egenkapital. Ved placering af likvide beholdninger vurderes modpartsrisici løbende.

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

Ejendomsmarkedet i Danmark

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

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

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

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



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

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

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

I 2018 kom politisk fokus på boligreguleringslovens §5 stk. 2, der giver udlejer ret til at fastsætte lejen til det lejedes værdi i lejemål, der moderniseres efter den hidtidige lejers fraflytning.

Dette medførte efter flere forhandlinger, at der i januar 2020 blev indgået en politisk aftale, der begrænser mulighederne for modernisering efter Boligreguleringslovens §5 stk. 2.

I foråret 2020 konstateredes udbrud af corona-virus i et verdensomspændende pandemisk omfang, der fik mange regeringer verden over – herunder i Danmark – til nedlukke alle ikke-vitale samfundsfunktioner midlertidigt. Dette får utvivlsomt stor betydning for både verdensøkonomien og dansk økonomi på både kort og længere sigt.

Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen i kraft af sammensætningen af koncernens nuværende ejendomsportefølje og koncernens aktuelle finansielle situation og langsigtede strategiske fokus, er i stand til at modstå samfundsøkonomisk recession og de forringelser af lejelovgivningen, der må forventes at blive implementeret inden for kort tid.

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



Ejendomsoversigt

Farvemarkering indikerer ejerforhold:

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S	A/S Helios	Jensen & Møller Holding A/S	Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS
-------------------------------------	------------	--------------------------------	--

Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2019 følgende ejerlejligheder og ejendomme:

Ejerlejligheder (restlejligheder m.v.)

Adresse	Post-nr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Johan Kellers Vej 24-63	2450	15		918,3
Krogerupgade / Sandbjerggade	2200	2		114,8
Vanløse Allé 7-11	2720	1	3 kældre	156,7
Ved Volden 1-13	1425	9		840,0
Blidahpark	2900	22	4 butikker	2.872,0
Ordrup Jagtvej / Ny Ordrup Sideallé	2920	3	2 garager	316,8
Nattergalevej 36-90	2400	5		294,5
Østerbrogade 200-220	2100	12		1.183,5
Ane Katrines Vej 4-30	2000	4		244,5
Frankrigshusene 1-22	2300	4		242,0
Ordrupvej 75 og Ordrupvej 83	2920	6		369,0
Ordrupvej 76 A	2920	1		61,8
Gentoftegade 33	2820	2		125,0
Kastrupvej 98	2300	5		293,0
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	4		280,4
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	5		326,5
Nordre Frihavnsgade 15	2100	1		88,8
Askevænget 25-47	2830	22	61 p-pladser	2.285,0
Dronningensgade 42	1420	1		49,0
Ordrupvej 78	2920	4		403,8
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	3	1 butik	239,0
Cedervænget 3-21	2830	5		440,0
Florensvej / Sorrentovej	2300	3		156,8
Løvspringsvej 2	2920	1		90,0
Skodsborgvej 304-348	2850	11		841,8
Norgesgade 10	2300	5		273,0
I ALT pr. 31. december 2019		156	71	13.536

Antallet af lejemål ændres løbende i takt med individuelle frasalg



Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Nordre Frihavngade 89-91	2100	21	1	1.771,0
Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3	2200	31	4	2.346,0
Astrupvej 81-89, Stavnstrupvej 1-3, Havdrupvej 3-9 og Hagedstedvej 2-8 (Havdrupgård)	2700	88		5.144,0
I ALT pr. 31. december 2019		140	5	9.261,0

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

	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
I ALT pr. 31. december 2019	296	76	22.797

Udlejningsejendomme – overtaget efter balancedagen

Adresse	Postnr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Holger Danskes Vej 89	2000	62		2.086,0
Tagensvej 30-38	2200	60		5.136,0
Valdemarsgade 33	1665	9	1	1.216,0
Nordbanegade 12-16	2200	33	2	1.738,0
I ALT		164	3	10.176,0

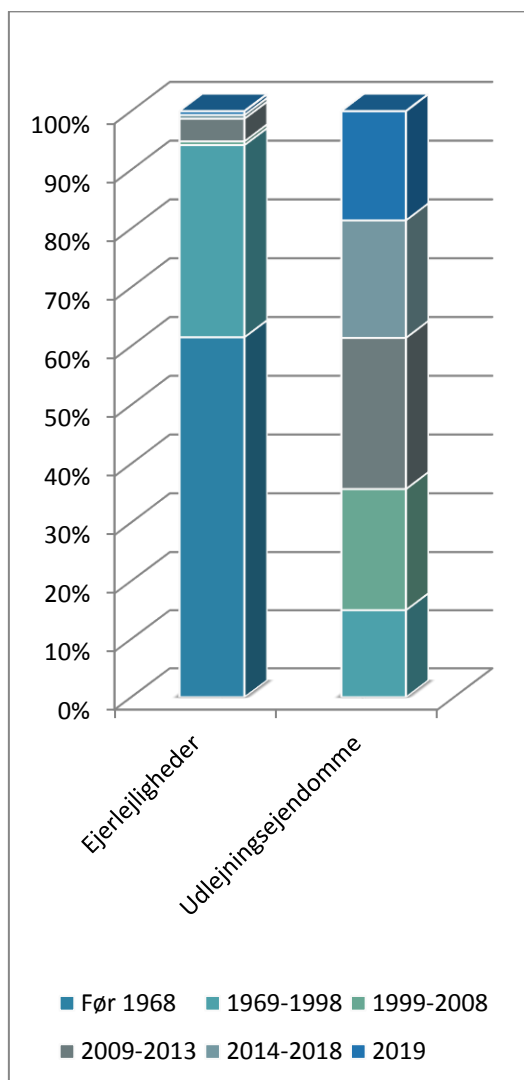
Lejemålenes alder

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

En meget væsentlig del af ejerlejlighedsporteføljen består derfor af lejemål, hvor lejerer har boet i lejligheden i mange år. I 61,5% af koncernens ejerlejligheder er lejekontrakten mere end 50 år gammel.

I koncernens udlejningsejendomme, hvor der løbende sker genudlejning af ledige lejemål, er lejernes indflytningsdato jævnt fordelt. I den aktuelle portefølje er ingen lejekontrakter mere end 50 år gamle. 15% er mellem 20 – 49 år gamle.

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



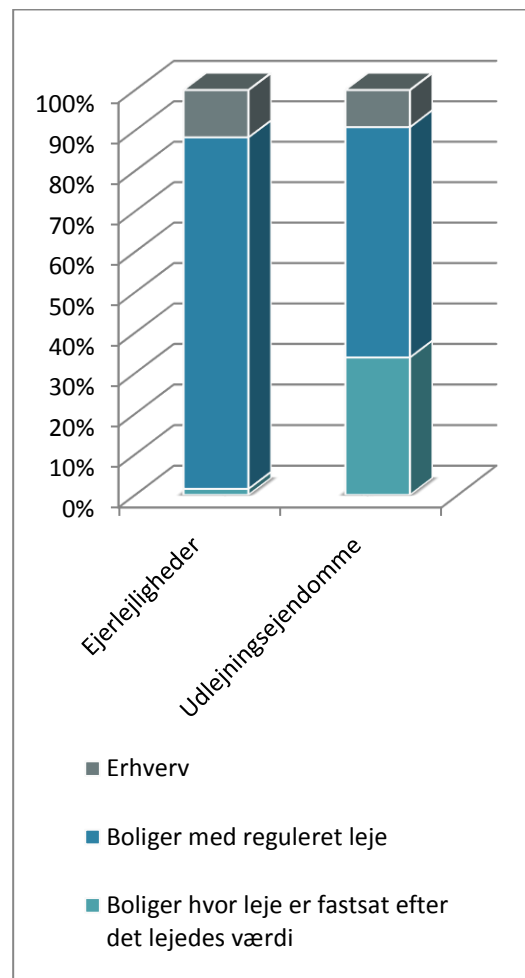
Lejemålstyper

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

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

I koncernens aktuelle portefølje af udlejningsejendomme er flertallet af lejemål ligeledes omfattet af samme bestemmelse, men antallet af lejemål, der forbedres og bliver tidssvarende og herefter udlejes til en højere (men fortsat rimelig) leje stiger i takt med, at lejemål genudlejes.

Koncernens lejeindtægter er for 2019 fordelt på de enkelte lejemålstyper således:



Fremtiden

Begivenheder efter balancedagen



Køb

Udover de i afsnittet ”Året i hovedtræk” nævnte ejendomme, der er købt i 2019, men overtaget efter balancedagen, har koncernen i marts 2020 købt alle ejerandele i selskabet Valdemarsgade 33 ApS, der ejer ejendommen Valdemarsgade 33, 1665 København V. Ejendommen består af 9 boliger, 8 klubværelser og 1 erhvervslejemål.

Der er således i alt købt 4 ejendomme med i alt 164 boliger og 3 erhvervslejemål, i alt 10.176 m² i den forløbne del af 2020.

Koncernen har fortsat udnyttet investeringskapacitet og forventer derfor at investere yderligere i ejendomme i 2020.

Salg

Pr. balancedagen var 6 ejerlejligheder opsagt eller udbudt til salg. I den forløbne del af 2020 er yderligere 6 lejligheder opsagt, dvs. koncernen forventer at udbyde minimum 12 ejerlejligheder til salg i 2020. Af disse er 4 lejligheder solgt.

Juridisk tvist

Efter salg af en ejendom i 2018 har køber konstateret udbrud af skimmelsvamp i to taglejligheder, og køber har anlagt en skønssag ved Københavns Byret. Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er involveret som skønsindstævnt part (den udførende entreprenør, tekniske rådgiver samt tidligere ejer er ligeledes skønsindstævnt i sagen).

Skønsmanden i sagen har anslået udbedringsudgiften og dermed det potentielle krav til kr. 1,3 mio. Skønsmanden har angivet, at

skimmelsvampen skyldes fejlprojektering og fejludførelse af taglejlighederne. Det er på baggrund af sagens omstændigheder ledelsens vurdering, at den verserende sag ikke vil få betydning for koncernens økonomiske stilling.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2019 indtruffet forhold og begivenheder, som har – eller vurderes at få – væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for koncernen.

Forventninger til 2020

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommens nuværende drift og en forventning om salg af i alt 20 ejerlejligheder i 2020, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 16 mio. for 2020. Der forventes et positivt resultat for 2020 i niveauet kr. 11,5 mio. før skat og værdireguleringer.

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

I 2020 fortsætter reovering af beboelseslejligheder i koncernens udlejningsejendomme, der bliver ledige. Ledelsen forventer ikke tomgang i væsentligt omfang i beboelseslejligheder, der skal genudlejes efter gennemført reovering og modernisering. Færdiggørelsestidspunkt for reovering af disse lejligheder, samt eventuel tomgang, og frigørelse af flere/færre uistandsatte lejligheder end forventet, kan i sagens natur få indflydelse på forventningerne til årets resultat.

Uddelinger og uddelingsramme

Fonden har i 2019 uddelt i alt 2.025 tkr. heraf kr. 1.500 tkr. fra fondens uddelingsramme, der herfter er reduceret fra kr. 6 mio. pr. 31. december 2018 til kr. 4,5 mio. pr. 31. december 2019.

Til medicinske formål er alt uddelt kr. 1,5 mio. fra uddelingsrammen til 3 igangværende forskningsprojekter, der ligeledes modtog tilsvarende støtte fra fonden i 2018:

- Forskningsprojekt: **Implementering af "black box" på operationsstuen** ved Professor, dr.med. Bent Ottesen.
- Forskningsprojekt: **Hjerterytmelidose er en vigtig årsag til hjertesvigt** – kan vi finde patienterne tidligere? ved Professor, overlæge, ph.d., dr.med. Finn Gustafsson.
- Forskningsprojekt: **Kan vi forbedre overlevelsen efter kræft i de ydre kvindelige kønsorganer (vulvacancer)?** – en landsdækkende undersøgelse af forekomsten af human papillomavirus (HPV) og p16 i vulvacancer og betydningen af disse biomarkører for prognosen ved Professor, overlæge, dr.med. Susanne Krüger Kjær.

Hvert af de nævnte projekter har modtaget en donation på 500 tkr.

Fonden forventer også i 2020 at støtte disse forskningsprojekter.



Til kunstneriske formål er uddelt 100 tkr. idet den danske Visual Artist kunstner Clara Hastrup i lighed med 2017 har modtaget et rejselegat til

fortsat studieophold på Royal Academy Schools i London.

Til udøvere af kammermusik er uddelt kr. 275 tkr. idet fonden igen i 2019 har ydet støtte til *Sommerklassisk* programmet i TIVOLI, København. Som følge af fondens støtte er der gratis adgang til en række kammermusik arrangementer for TIVOLI's gæster.

Til almenvælgørende formål generelt er uddelt 150 tkr. i form af støtte til Julemærkefondens udgivelse af kogebogen "Julemad i Fællesskab", der udkom i efteråret 2019.



Kogebogen indeholder opskrifter af Thomas Evers Poulsen, Ann-Christine Hellerup Brandt, Lasse Skjønning Andersen, Jon Daniel Edlund og Bente Vinther.

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

Såfremt bestyrelsen ikke finder anledning til at anvende alle fondens indtægter i ét år til opfyldelse af fondens formålsbestemmelser, kan overskydende beløb overføres til efterfølgende regnskabsår jf. fundatsens § 2

Uddelingspolitik

Fondens formål er at yde støtte til almenvælgørende formål inden for disse områder

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

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

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

Ved tildeling af støtte fra fonden lægger bestyrelsen vægt på, at uddelingen kommer en bredere kreds af personer til gode og at det synliggøres, at fonden og dennes stiftere har ydet støtte til det pågældende formål.

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

Fonden kan ikke søges.



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

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

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

Anbefalinger for god fondsledelse

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

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen har besluttet hvem, der kan og skal udtale sig på fondens vegne til offentligheden og om hvilke forhold. Formanden udtaler sig således på bestyrelsens vegne og om fondens erhvervsdrivende formål. Fondens administrator udtaler sig på Fondens vegne om de af bestyrelsen vedtagne uddelingspolitikker og -strategier samt om operationelle forhold i relation til fondens drift.</i>
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Fondens strategi og formål er jf. fundatsen at eje fondens dattervirksomheder og udvikle, bevare og sikre driften i disse. Gennem udbytte fra dattervirksomhederne tilvejebringes midler, der skal tilgodese de i fundatsen nævnte almenvælgørende formål.</i> <i>Bestyrelsen drøfter årligt uddelingsstrategi og -politik.</i>
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Formanden planlægger i samarbejde med fondens administrator bestyrelsesmøderne. Møderne berammes et år frem med henblik på at sikre, at alle bestyrelsesmedlemmer kan være til stede. Formanden leder bestyrelsesmøderne.</i>
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet –	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	<p><i>Bestyrelsen har truffet beslutning om, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer ikke udfører særlige driftsopgaver.</i></p>	
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>		
<p>2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsen vurderer løbende om bestyrelsen råder over de nødvendige kompetencer og ressourcer til at udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</i></p>	
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p><i>Se 2.3.1</i></p>	
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>		<p><i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i></p> <p><i>De enkelte bestyrelsesmedlemmer er udpeget af fondens stiftere eller er indtrådt i bestyrelsen som stedfortrædere for disse.</i></p> <p><i>Fondens stiftere lagde ved udpegningsretten vægt på bestyrelsesmedlemmernes kompetence og at disse var uafhængige af fondens stiftere.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Der medtages i årsberetningen en redegørelse for sammensætning af bestyrelsen og en beskrivelse af de enkelte bestyrelsesmedlemmer.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 		
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		<p><i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i></p> <p><i>Det er bestyrelsens indstilling, at fondens interesser bedst tilgodeses ved, at 2 bestyrelsesmedlemmer også er medlem af bestyrelsen i fondens dattervirksomheder, hvilket ligeledes er i overensstemmelse med de ønsker, som fondens stiftere lagde vægt på ved fondens stiftelse.</i></p>
<p>2.4 Uafhængighed</p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen 	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsen består af 3 medlemmer, hvoraf 1 medlem er uafhængigt.</i></p> <p><i>Bestyrelsens medlemmer er dog alle uafhængige af fondens stiftere og dennes familie, og ingen bestyrelsesmedlemmer er nærtstående eller har forretningsrelation med fonden og dennes dattervirksomheder, og ingen bestyrelsesmedlemmer er ledelsesmedlem i andre fonde og lignende, der modtager donationer fra fonden.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</p> <ul style="list-style-type: none"> • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 	<p><i>2 af bestyrelsens medlemmer anses således for ikke uafhængige alene af den årsag, at de i overensstemmelse med stifterens ønske har været medlem af bestyrelsen i en periode på mere end 12 år.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>	
2.5 Udpegningsperiode		
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode på 3 år.</i></p>	
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>I henhold til fondens fundats afgår bestyrelsesmedlemmer i det kalenderår, hvor de fylder 70 år.</i></p>	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
<p>2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure,</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>	<p><i>Bestyrelsen gennemfører hvert år en selv-evaluering af bestyrelsens arbejde og de enkelte medlemmers bidrag og indsats. Selv-evalueringen faciliteres af formandskabet.</i></p>	
<p>2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsen evaluerer årligt samarbejdet med fondens administrator.</i></p>	
<p>3. Ledelsens vederlag</p>		
<p>3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Bestyrelsens medlemmer modtager et fast vederlag, der efter bestyrelsens vurdering afspejler det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Ingen bestyrelsesmedlemmer modtager bonus eller variable vederlag.</i></p>	
<p>3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.</p>	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>Fondens årsrapport indeholder oplysning om vederlag til bestyrelsen.</i></p>	

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens og koncernens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2019.

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

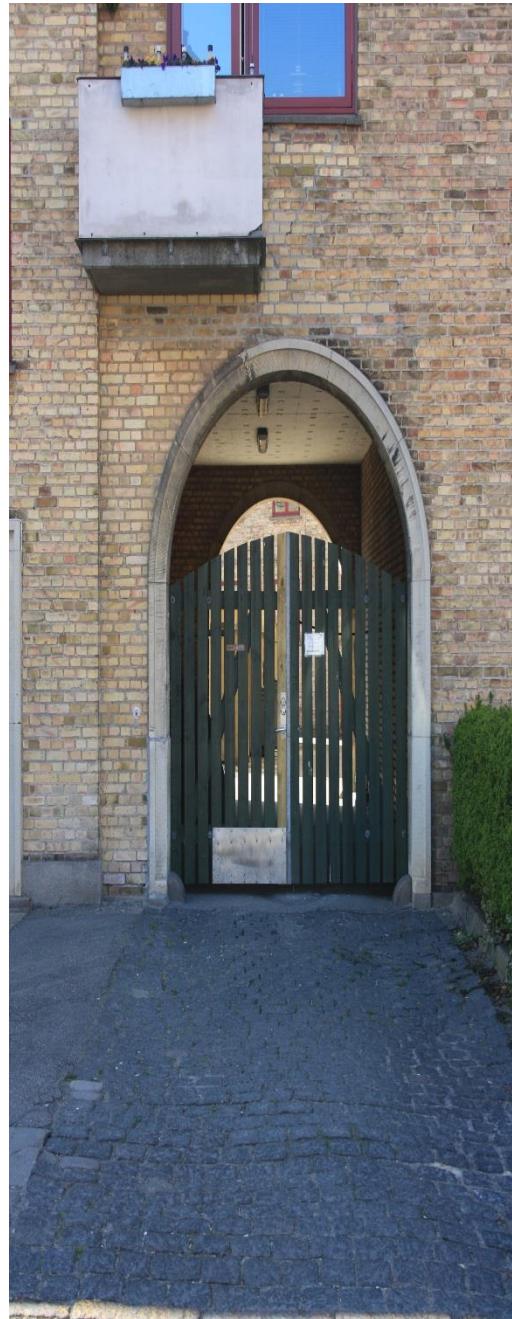
Kgs. Lyngby, den 18. maj 2020.

Bestyrelse:

Peter Vagn-Jensen
(formand)

Anders Steen Westermann

Mona Elisabeth Davidsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan

opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeldelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der

er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 18. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Henrik Hornbæk
statsautoriseret revisor
mne32802

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond koncernen for 2019 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden og koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond samt dattervirksomheder, hvori fonden direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne. Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter og med eliminering af indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser samt mellemværender mellem fonden og/eller dattervirksomhederne.

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

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

Afskrivning på goodwill indregnes i resultatopgørelsen i posten Afskrivninger.

Minoritetsinteresser

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.

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. Koncernens andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesudgifter indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesudgifter.

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

Salg af lejligheder

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

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

Administrationsomkostninger

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

omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion og bestyrelse.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Koncerngoodwill

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

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

Selskabets beholdning af ejerlejligheder og selskabets udlejningsejendomme (der under ét i det følgende benævnes investeringsejendomme,

ejendomme eller ejendommene) indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. For så vidt angår ejendomme anskaffet i indeværende regnskabsår, anses kostpris som det bedste udtryk for dagsværdi. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktivernes værdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Ejerlejligheder til beboelse

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

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

Ejerlejligheder til erhverv

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 for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme indregnes til anskaffelsespris i købsåret. Herefter indregnes

udlejningsejendomme til markedsværdi, der opgøres på grundlag af en enkel afkastbaseret model.

Beregningen tager udgangspunkt i et driftsbudget for hver ejendom, der er korrigeret for udsving af midlertidig eller enkeltstående karakter. 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 reoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten skønnes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendoms-type under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

På baggrund af driftsbudgettet og den individuelt fastsatte afkastprocent for hver ejendom opgøres en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

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.

Forudbetalinger vedr. materielle anlægsaktiver

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Grundejernes Investeringsfond

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

Andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje.

Finansielle gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme optager koncernen prioritetsgæld med lang løbetid i realkreditinstitutter. Der optages lån med såvel fast som variabel rente i låneperioden. Ved lån med variabel rente afdækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteaftaler for en længere periode, såfremt koncernen skønner dette formålstjenligt.

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

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

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

Skyldig skat

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

Fondens dattervirksomhed Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er sambeskattet med de øvrige koncernselskaber Helios Ejendomsselskab A/S, Jensen & Møller Holding A/S, Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS og Ejendomsholdingselskabet EOE Boligudlejning I ApS samt Dansk Financia A/S.

De sambeskattede selskaber har pr. balancedagen betalt andel af samlet selskabsskat til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Udskudt skat

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og –satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler eller –satser indregnes i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat før skat opdelt i hovedgrupper.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året, opdelt på pengestrømme fra driften, fra investeringer og fra finansiering, årets forskydning samt koncernens likviditet ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter pengestrømmen fra driften – herunder løbende salg af lejligheder og ejendomme – reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb af investeringsejendomme og foretagne investeringer i disse, samt køb og salg af eventuelle andre anlægsaktiver m.v.

Pengestrømme til finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse af langfristede lån samt afdrag på - og indfrielse af disse.

Likvider ved årets begyndelse samt ved årets udgang omfatter indestående på bankkonti.

Nøgletal

Overskudsgrad – udlejning

$$\frac{\text{Resultat af udlejning} * 100}{\text{Lejeindtægter}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Egenkapitalandel (soliditetsgrad)

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Balancesum ultimo}}$$

Rentedækning

$$\frac{\text{Resultat af primær drift før værdiregulering}}{\text{Finansielle omkostninger}}$$

Bruttoresultat i forhold til nettoomsætning

$$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Lejeindtægter} + \text{salgsindtægter}}$$

Indre værdi

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Grundkapital}}$$

KONCERNRESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET

Note	2019	2018
Lejeindtægter m.v.....	14.120.790	25.176.941
Honorarindtægter.....	13.000	4.700
Driftsomkostninger.....	-10.646.615	-13.107.464
Resultat af udlejning og administration.....	3.487.175	12.074.177
Salgsindtægter.....	24.934.000	416.948.000
Bogført værdi og salgsmkostninger.....	-15.173.540	-340.075.085
Resultat af salgsaktivitet.....	9.760.460	76.872.915
Bruttoresultat	13.247.635	88.947.092
1 Administrationsomkostninger.....	-3.982.350	-4.799.748
Resultat af primær drift før værdiregulering.....	9.265.285	84.147.344
Andre driftsindtægter.....	3.552.227	21.701
2 Værdiregulering til investeringsejendomme til dagsværdi.....	-1.094.548	73.641.015
Resultat før finansielle poster.....	11.722.964	157.810.060
3 Indtægter af kapitalandele i andre virksomheder.....	0	388.128
4 Finansielle indtægter.....	22.996	95.148
4 Finansielle omkostninger.....	-2.652.892	-24.687.368
Finansielle poster, netto.....	-2.629.896	-24.204.092
Resultat før skat.....	9.093.068	133.605.968
5 Skat af årets resultat.....	-2.108.086	-20.461.863
ÅRETS RESULTAT.....	6.984.982	113.144.105
<i>der disponeres således:</i>		
Hensat til fondens uddelingsramme.....	525.000	6.000.000
6 Minoritetsaktionærers andel af årets resultat.....	605.752	1.123.364
7 Fondens andel af årets resultat overført til overført resultat.....	5.854.230	106.020.741
ÅRETS RESULTAT.....	6.984.982	113.144.105

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2019	2018
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
8	477.661.014	311.840.338
9	0	5.217
10	75.810.986	59.410.874
	<u>553.472.000</u>	<u>371.256.429</u>
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
3	151.263.913	0
11	28.125	0
12	5.280.812	4.280.306
	<u>156.572.850</u>	<u>4.280.306</u>
	<u>710.044.850</u>	<u>375.536.735</u>
<i>Tilgodehavender:</i>		
	4.763.689	12.708.788
5	0	14.455.696
	648.932	689.576
	1.188.991	96.333
<i>Likvide beholdninger:</i>		
	44.214.113	230.355.620
	<u>50.815.725</u>	<u>258.306.013</u>
	<u>760.860.575</u>	<u>633.842.748</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2019	2018
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
	24.643.750	24.643.750
	488.048.125	482.167.118
	<u>4.500.000</u>	<u>6.000.000</u>
7	<u>517.191.875</u>	<u>512.810.868</u>
6	<u>9.016.572</u>	<u>10.517.093</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
5	40.863.729	42.931.985
	<u>1.001.268</u>	<u>628.116</u>
	<u>41.864.997</u>	<u>43.560.101</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
	174.250.311	42.442.088
	385.263	412.037
	<u>2.348.192</u>	<u>938.719</u>
13	<u>176.983.766</u>	<u>43.792.844</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
13	3.156.430	2.065.123
5	573.501	0
	1.944.423	686.569
	<u>6.321.755</u>	<u>18.533.755</u>
	<u>15.803.365</u>	<u>23.161.842</u>
	<u>192.787.131</u>	<u>66.954.686</u>
	<u>760.860.575</u>	<u>633.842.748</u>
1	Medarbejderforhold	
14	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2019	2018
Resultat af udlejning m.v.....	3.487.175	12.074.177
Resultat af salgsaktivitet.....	9.760.460	76.872.915
Tilbageført bogført værdi af solgte investeringsejendomme.....	14.337.716	321.605.414
Salgsaktivitet.....	24.098.176	398.478.329
Administrationsomkostninger.....	-3.982.350	-4.799.748
9 Tilbageførte afskrivninger.....	5.217	8.067
Administrationsomkostninger i alt.....	-3.977.133	-4.791.681
Andre driftsindtægter.....	3.552.227	21.701
4 Finansielle poster - netto.....	-2.629.896	-24.592.220
Amortisering af gæld ved indfrielse.....	0	10.032.131
	922.331	-14.538.388
Ændring af driftskapital.....	-2.271.316	1.299.653
Betalte selskabsskatter, netto.....	10.852.855	-44.205.285
Udbetaling af udbytte til minoritetsinteresser.....	-2.106.273	-1.404.182
Udlodninger til almenvælgørende formål.....	-2.025.000	-2.000.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	28.980.815	344.912.623
Køb af investeringsejendomme.....	-97.264.388	-70.860.368
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-23.682.565	-42.372.067
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	-75.810.986	-59.410.874
Køb af andre værdipapirer.....	-151.263.913	0
Salg af værdipapirer og kapitalandele.....	0	224.086.496
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	-348.021.852	51.443.187
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-6.925.470	-191.141.816
Optagelse af lån i ejendomme.....	139.825.000	0
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	132.899.530	-191.141.816
Årets pengestrømme.....	-186.141.507	205.213.994
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	230.355.620	25.141.626
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	44.214.113	230.355.620
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	44.214.113	230.355.620
Gæld til kreditinstitutter (kortfristet gæld).....	0	0
	44.214.113	230.355.620

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2019 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 2 medarbejdere (2018: 2)

Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:

	2019	2018
Gager og honorarer.....	1.931.849	2.610.828
Pensioner.....	82.321	81.661
Andre omkostninger til social sikring.....	9.677	2.667
	<u>2.023.847</u>	<u>2.695.156</u>

Det samlede honorar til koncernens revisionsvirksomhed udgør:

Revision af årsrapport for fonden og koncernen.....	43.750	43.750
Revision af årsrapporter for fondens dattervirksomheder.....	412.500	511.250
Honorar for regnskabsmæssig assistance.....	106.875	106.875
Honorar for skatterådgivning.....	67.500	67.500
Honorar for andre ydelser.....	75.625	126.375
	<u>706.250</u>	<u>855.750</u>

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme.....	-1.642.721	73.532.310
Andre værdireguleringer.....	548.173	108.705
Værdiregulering i alt.....	<u>-1.094.548</u>	<u>73.641.015</u>

Note 3 - Finansielle anlægsaktiver - Andre værdipapirer og kapitalandele

Anskaffelsespris 1/1.....	0	21.874.625
Tilgang i året.....	151.704.528	0
Afgang i året.....	0	-21.874.625
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>151.704.528</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1/1.....	0	13.125.375
Værdiregulering i året.....	-440.615	388.128
Afgang i året.....	0	-13.513.503
Værdiregulering 31/12.....	<u>-440.615</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>151.263.913</u>	<u>0</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 4 - Finansielle poster	2019	2018
<i>Finansielle indtægter:</i>		
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Andre renter.....	22.996	28.464
Tilskud privat byfornyelse.....	<u>0</u>	<u>66.684</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u>22.996</u>	<u>95.148</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Langfristet gæld:</i>		
Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	1.652.442	8.151.355
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	96.539	16.405.865
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	136.996	79.757
Andre renter.....	<u>0</u>	<u>50.391</u>
	<u>1.885.977</u>	<u>24.687.368</u>
<i>Aktiver:</i>		
Renter kreditinstitutter.....	326.300	0
Kursregulering af andre værdipapirer.....	<u>440.615</u>	<u>0</u>
	<u>766.915</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>2.652.892</u>	<u>24.687.368</u>
	Resultat-	Balance
	opgørelse	
Note 5 - Skat af årets resultat og udskudt skat		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2019.....		-14.455.696
Regulering vedr. tidligere år.....	17.000	-17.000
Betalt i 2019 vedr. 2019 (aconto skat).....		-4.068.000
Modtaget i 2019 vedr. tidligere år.....		14.920.855
Skat af årets resultat.....	-4.193.342	<u>4.193.342</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2019.....		<u>573.501</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2019.....		42.931.985
Årets regulering.....	2.068.256	<u>-2.068.256</u>
Udskudt skat 31/12 2019.....		<u>40.863.729</u>
Skat i alt.....	<u>-2.108.086</u>	
	2019	2018
Note 6 - Minoritetsinteresser		
Minoritetsinteresser 1/1.....	10.517.093	10.798.642
Udbytte og reguleringer på egenkapital.....	-2.106.273	-1.404.913
Andel af årets resultat.....	<u>605.752</u>	<u>1.123.364</u>
Minoritetsinteresser 31/12.....	<u>9.016.572</u>	<u>10.517.093</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

	Grund- kapital	Overført resultat	Uddelings- ramme	I alt
Note 7 - Egenkapital				
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	482.167.118	6.000.000	512.810.868
Uddelinger i 2018.....	0	0	-2.025.000	-2.025.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	26.777	0	26.777
Overført fra resultatdisponering.....	0	5.854.230	525.000	6.379.230
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>488.048.125</u>	<u>4.500.000</u>	<u>517.191.875</u>

	2019			I ALT	2018
	Ejerlejligh- heder (bolig)	Ejerlejligh- heder (erhverv)	Udlejnings- ejendomme		
Note 8 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme					
Anskaffelsespris 1/1.....	78.005.502	5.690.694	47.120.527	130.816.723	624.174.227
Tilgang i året.....	4.545.242	750.000	176.505.871	181.801.113	113.419.035
Afgang i året.....	<u>-5.102.688</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-5.102.688</u>	<u>-606.776.539</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>77.448.056</u>	<u>6.440.694</u>	<u>223.626.398</u>	<u>307.515.148</u>	<u>130.816.723</u>
Opskrivninger 1/1.....	179.159.309	1.864.306	0	181.023.615	187.298.086
Tilbageførte opskrivninger på solgte ejendomme.....	-9.235.028	0	0	-9.235.028	-79.806.781
Værdiregulering i året.....	<u>1.620.853</u>	<u>-732.000</u>	<u>-2.531.574</u>	<u>-1.642.721</u>	<u>73.532.310</u>
Opskrivninger 31/12.....	<u>171.545.134</u>	<u>1.132.306</u>	<u>-2.531.574</u>	<u>170.145.866</u>	<u>181.023.615</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>248.993.190</u>	<u>7.573.000</u>	<u>221.094.824</u>	<u>477.661.014</u>	<u>311.840.338</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med amortiseret kostpris på i alt kr.				<u>177.406.741</u>	<u>44.507.211</u>

	2019	2018
Note 9 - Materielle anlægsaktiver - Driftsmateriel		
Anskaffelsespris 1/1.....	24.020	24.020
Tilgang i året.....	0	0
Afgang i året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>24.020</u>	<u>24.020</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	18.803	10.736
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året (indeholdt i administrationsomkostninger).....	<u>5.217</u>	<u>8.067</u>
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>24.020</u>	<u>18.803</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	<u>0</u>	<u>5.217</u>

Note 10 - Materielle anlægsaktiver - Forudbetalinger		
Anskaffelsespris 1/1.....	59.410.874	0
Tilgang i året.....	75.810.986	59.410.874
Afgang i året.....	<u>-59.410.874</u>	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>75.810.986</u>	<u>59.410.874</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	0	0
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året.....	0	0
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver pr. 31/12.....	<u>75.810.986</u>	<u>59.410.874</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 11 - Finansielle anlægsaktiver - Huslejedeposita	2019	2018
Saldo 1/1.....	0	0
Indbetalinger i året.....	28.125	0
Udbetalinger i året.....	0	0
Huslejedeposita 31/12.....	<u>28.125</u>	<u>0</u>

Note 12 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående 1/1.....	4.280.306	6.083.832
Regulering til tidligere år.....	18.066	-89.196
Indbetalinger i året.....	290.213	498.075
Udbetalinger i året.....	-216.055	-548.993
Saldo overført fra ny ejer i f.m. køb / til ny ejer i f.m. med salg.....	908.282	-1.663.412
Indestående i Grundejernes Investeringsfond BRL §18b, i alt.....	<u>5.280.812</u>	<u>4.280.306</u>

Note 13 - Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter:

Efter 5 år.....	161.252.437	33.685.879
Mellem 1 og 5 år.....	12.997.874	8.756.209
Langfristet del.....	174.250.311	42.442.088
Inden for 1 år.....	3.156.430	2.065.123
Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	<u>177.406.741</u>	<u>44.507.211</u>

Gæld til kreditinstitutter:

Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	385.263	412.037
Langfristet del.....	385.263	412.037
Inden for 1 år.....	0	0
Gæld til kreditinstitutter i alt.....	<u>385.263</u>	<u>412.037</u>

Der er indgået aftale om renteswap til sikring af fremtidlige pengestrømme på variabelt forrentet prioritetsgæld. Aftalen, der udløber i 2021, har pr. balancedagen en negativ kursværdi på DKK 385.263.

Deposita:

Efter 5 år.....	2.348.192	938.719
Langfristet del.....	2.348.192	938.719
Inden for 1 år.....	0	0
Deposita i alt.....	<u>2.348.192</u>	<u>938.719</u>

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

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 14 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, der pr. balancedagen har en bogført værdi på DKK.....	477.661.014
er der tinglyst gæld, der pr. balancedagen har en amortiseret kostpris på DKK.....	177.406.741

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

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

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

I forbindelse med igangværende byggesag vedrørende modernisering af investeringsejendomme, har dattervirksomheden Erik Olesens Ejendomsselskab A/S stillet bankgaranti til entreprenør på i alt DKK 3.068.736. Garantien forventes at udgå i 2020.

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

Eventualforpligtelser:

Der påhviler koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Pr. balancedagen udgør ikke bogførte vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens §22 om indvendig vedligeholdelse i alt DKK 2.416.627.

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

Koncernens dattervirksomheder er sambeskattede og hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig / tilgodehavende selskabsskat i koncernen fremgår af balancen. Koncernens dattervirksomheder hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.



Anvendt regnskabspraksis - fond

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for 2019 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes dattervirksomhedernes resultat efter skat.

Finansielle poster indeholder renteindtægter.

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden, herunder omkostninger til bestyrelses-, administrations- og revisionshonorarer.

Balancen

Kapitalandel i dattervirksomhederne indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter fondens regnskabspraksis med tillæg af positive forskelsværdier opgjort efter overtælingsmetoden.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2019	2018
	Indtægter		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	6.244.811	112.050.312
2	Finansielle indtægter.....	646.849	533.200
2	Finansielle omkostninger.....	<u>-23.148</u>	<u>-31.907</u>
		6.868.512	112.551.605
	Udgifter		
3	Administrationsomkostninger.....	<u>-489.282</u>	<u>-530.864</u>
	Resultat før skat.....	6.379.230	112.020.741
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat.....	<u>6.379.230</u>	<u>112.020.741</u>
	Resultatdisponering:		
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	6.244.811	112.050.312
	Overført til fondens uddelingsramme.....	525.000	6.000.000
	Anvendt af overført overskud.....	<u>-390.581</u>	<u>-6.029.571</u>
		<u>6.379.230</u>	<u>112.020.741</u>

BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december

Note	2019	2018	
Aktiver			
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
1	Aktier i Dansk Financia A/S.....	4.737.048	4.337.812
1	Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	487.989.403	482.117.051
	Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	24.367.509	18.725.660
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>517.093.960</u>	<u>505.180.523</u>
<i>Omsætningsaktiver:</i>			
	Likvide beholdninger.....	817.915	8.045.340
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>817.915</u>	<u>8.045.340</u>
	Aktiver i alt.....	<u>517.911.875</u>	<u>513.225.863</u>
Passiver			
<i>Egenkapital:</i>			
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	349.304.701	343.033.113
	Overført resultat.....	138.743.424	139.134.005
	Uddelingsramme.....	4.500.000	6.000.000
4	Egenkapital i alt.....	<u>517.191.875</u>	<u>512.810.868</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>			
	Anden gæld.....	720.000	414.995
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>720.000</u>	<u>414.995</u>
	Passiver i alt.....	<u>517.911.875</u>	<u>513.225.863</u>
5	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
6	Oplysning om nærtstående parter		

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 1 - Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og finansielle anlægsaktiver

	Dansk Financia A/S	Erik Olesens Ejendoms- selskab A/S	I ALT
Anskaffelsespris 1/1.....	31.328.000	112.093.750	143.421.750
Tilgang i året.....	0	0	0
Afgang i året.....	0	0	0
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>31.328.000</u>	<u>112.093.750</u>	<u>143.421.750</u>
Opskrivninger 1/1.....	-26.990.188	370.023.301	343.033.113
Andel i årets resultat efter skat.....	399.233	5.845.578	6.244.811
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....		26.777	26.777
Andre egenkapitalbevægelser.....	3	-3	0
Opskrivning 31/12.....	<u>-26.590.952</u>	<u>375.895.653</u>	<u>349.304.701</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>4.737.048</u>	<u>487.989.403</u>	<u>492.726.451</u>

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21327417.....	100%	3.148.000	399.233	4.737.048
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21263613.....	100%	10.500.000	5.845.578	487.989.403
I ALT.....			<u>6.244.811</u>	<u>492.726.451</u>

Note 2 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Finansielle anlægsaktiver:

Renter fra tilknyttede virksomheder.....	646.849	533.200
Finansielle indtægter i alt.....	<u>646.849</u>	<u>533.200</u>

Finansielle omkostninger:

Omsætningsaktiver:

Kreditinstitutter.....	23.148	31.907
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>23.148</u>	<u>31.907</u>

Note 3 - Administrationsomkostninger

Bestyrelshonorar.....	360.000	360.000
Gebyr til Erhvervsstyrelsen.....	25.000	25.000
Vederlag til administrator.....	24.498	23.945
Managementhonorar til Dansk Financia A/S.....	20.000	20.000
Revisionshonorar.....	55.000	55.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	4.784	46.919
	<u>489.282</u>	<u>530.864</u>

Fonden har i 2018 ikke beskæftiget personale.

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Uddelings- ramme	I alt
Note 4 - Egenkapital					
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	343.033.113	139.134.005	6.000.000	512.810.868
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	0	0	0	0
Uddelinger i 2019.....	0	0	0	-2.025.000	-2.025.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	26.777	0	0	26.777
Overført fra resultatdisponering.....	0	6.244.811	-390.581	525.000	6.379.230
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>349.304.701</u>	<u>138.743.424</u>	<u>4.500.000</u>	<u>517.191.875</u>

Note 5 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

Kapitalandele i dattervirksomhederne Dansk Financia A/S og Erik Olesens Ejendomsselskab A/S stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.

Note 6 - Oplysning om nærtstående parter

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