

Således vedtaget på fondens
bestyrelsesmøde d. 25. maj
2021
Per Solberg Hansen

2020

Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2020



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

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

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

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

Revision:
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Fonden kan ikke søges

Indhold



LEDELSESBERETNING

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

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	41
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	42

ÅRSREGNSKAB - KONCERN

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

ÅRSREGNSKAB - FOND

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





Fonden har siden 2018 støttet kammermusikken i Tivoli

Baggrund, kapitalgrundlag og formål

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

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

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

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

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

Fondens almenvælgørende formål er at yde støtte til:

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

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

Fonden kan ikke søges.



Strategi

Fondens overordnede strategi er at udøve aktivt ejerskab af fondens dattervirksomheder for at sikre et løbende afkast til opfyldelse af fondens formål.

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

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

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

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

Ejerlejligheder

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S har af

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

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

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

Boligudlejningsejendomme

Selskabets primære strategiske fokus omfatter investering i boligudlejningsejendomme.

Det geografiske fokus er primært Storkøbenhavn og sekundært Region Hovedstaden.

Rentabilitet

Selskabet fokuserer på, at det løbende ordinære driftsresultat i selskabets ejendomme mindst kan

dække de finansielle omkostninger og tillige er tilstrækkelig til at kunne tåle konjunkturbestemte ændringer i renteniveau, tomgangsprocent og lejeniveau.

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

Kapitalstruktur

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

Finansiering

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

Selskabet optager alene lån i danske kroner.

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

Forsikring

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

Køb af ejendomme

Ejendomme erhverves som udgangspunkt med henblik på langsigtet ejerskab.

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

Drift, vedligeholdelse og renovering

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

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

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



Dansk Financia A/S

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

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

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

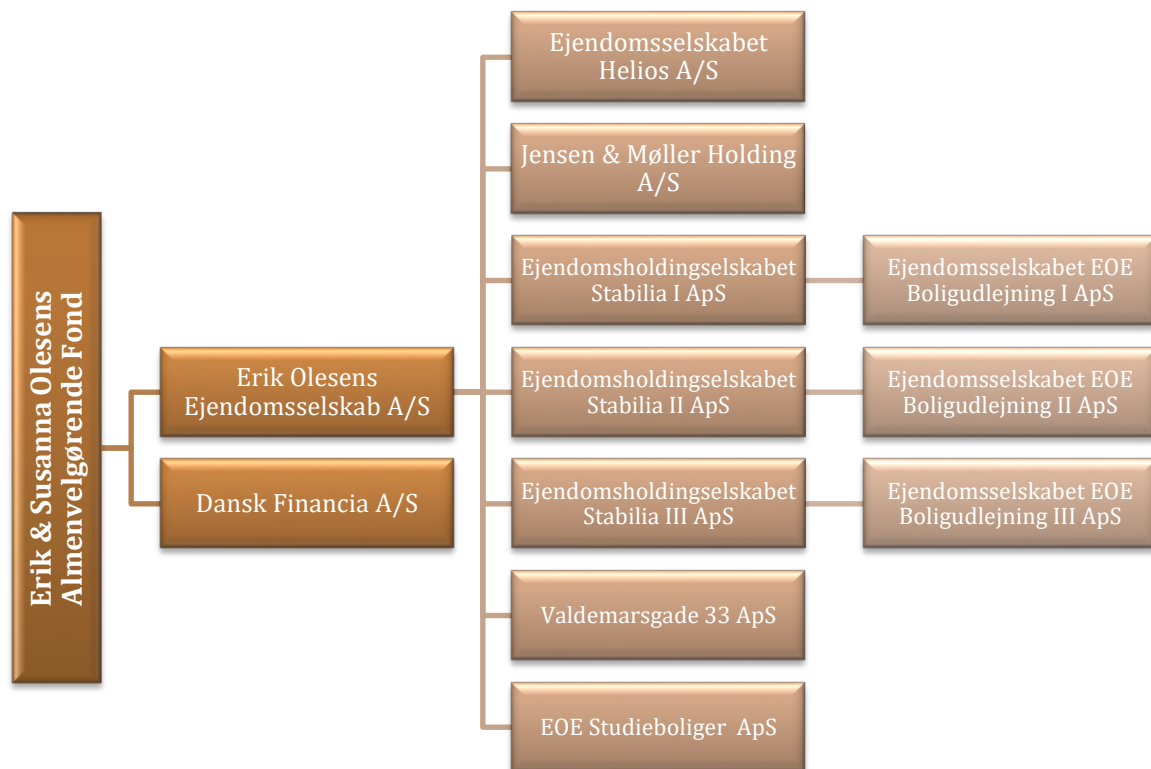
Dansk Financia A/S er medlem af Frederiksberg Grundejerforening og ejersektionen i brancheorganisationen for udlejere – Ejendom Danmark.





Koncernoversigt

Koncernoversigt pr. 31. december 2020:



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

Ledelse

Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond

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



Peter Vagn-Jensen
(formand)

Direktør, hofjærgermester
Født 1955 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

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

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

Samlet vederlag for 2020 fra koncernvirksomhederne udgør 230 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

I direktionen for:

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

Medlem af bestyrelsen i:

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



Anders Westermann
(næstformand)

Direktør, civiløkonom
Født 1956 – mand.

Udpeget af fondens stiftere.
Ikke uafhængig.

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

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

Samlet vederlag for 2020 fra koncernvirksomhederne udgør 235 t.kr.

Medlem af bestyrelsen i:

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

I direktionen for:

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

Koncerneksterne ledelseshverv:

Formand for bestyrelsen i:

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



Mona Elisabeth Davidsen

Advokat - Født 1955 – kvinde.
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013
Genvalgt i 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 2020 fra fonden udgør 110 t.kr.

Ledelseshverv:

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

Erik Olesens Ejendomsselskab A/S

Dansk Financia A/S

Helios Ejendomsselskab A/S

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



Peter Vagn-Jensen

Formand for bestyrelsen i:
Dansk Financia A/S

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



Anders Westermann

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

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



Peter Andreassen

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

Jensen & Møller Holding A/S

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

Øvrige dattervirksomheder

Øvrige dattervirksomheder har ingen bestyrelse, men kun en direktør.

Direktion

Direktionen i alle koncernselskaber består af Per Solberg Hansen.

Året i hovedtræk

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

Covid-19

I marts 2020 medførte den verdensomspændende Covid-19 pandemi, at Danmark, i lighed med mange andre lande, lukkede alle ikke-vitale samfunksfunktioner ned og indførte restriktioner med voldsomme konsekvenser for dansk og international økonomi.

Dette har også påvirket koncernens aktiviteter, primært i form af øget tomgang i selskabets studieboliger.

Boligudlejningsejendomme

Køb af ejendomme

Koncernen har i 2020 overtaget 5 ejendomme:

- Holger Danskes Vej 89, Frederiksberg
- Tagensvej 30-38, København N
- Valdemarsgade 33, København V
- Nordbanegade 12-16, København N
- Grøndals Parkvej 10-12 og Gudenåvej 10-12, Vanløse

Ejendommen Holger Danskes Vej 89, der er indrettet som kollegium med 62 værelser, blev overtaget 1. januar 2020.

Ejendommen Tagenshave beliggende Tagensvej 30-38 blev overtaget 1. marts 2020. Ejendommen består af 60 boliger og er beliggende hvor Tagensvej og Jagtvej mødes.

Ejendommen Valdemarsgade 33 blev overtaget 10. marts 2020 ved køb af alle anparter i selskabet Valdemarsgade 33 ApS. Ejendommen består af 9 boliger, 8 klubværelser og 1 erhvervslejemål.



Ejendommen Nordbanegade 12-16 blev overtaget 15. april 2020 ved overtagelse af alle anparter i selskabet VX 20.139 ApS (nu: Ejendoms-selskabet EOE Boligudlejning III ApS). Ejendommen består af 33 boliger og 2 erhvervslejemål.



Nedslidt lejlighed inden renovering.

Ejendommen Grøndals Parkvej 10-12 / Gudenåvej 10-12 blev overtaget 1. oktober 2020. Ejendommen består af 24 boliger.

Endvidere har koncernen i 2020 indgået aftale om køb af yderligere 2 ejendomme:

- Lundgården 13-15, Vanløse
- Nørrebrogade 247 / Hyltebro 2-4, København N

Begge ejendomme er overtaget i april 2021.



Renovering og istandsættelse

I foråret 2020 medførte en politisk aftale om ændring af en række bestemmelser i lejelovgivningen, at udlejers mulighed for at modernisere og genudleje lejligheder efter Boligreguleringslovens §5 stk. 2 begrænses.

Det er dog vurderingen, at efterspørgslen efter istandsatte indflytningsklare boliger er usvækket, hvorfor det fortsat tilstræbes at foretage en gennemgribende renovering og forbedring af lejligheder, hvor lejeren er fraflyttet, og hvor lejligheden ikke kan genudlejes til kvalitetsbevidste lejere uden forudgående istandsættelse.

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

I 2020 er 16 lejligheder renoveret og genudlejet (2019: 11 lejligheder).

Pr. 31/12 2020 var yderligere 21 lejligheder under renovering. Disse genudlejes i løbet af 2021.

I alt er i 2020 investeret kr. 19,4 mio. i renovering af ledige lejligheder og ejendomme.

Boligudlejningsejendomme					
Investeringer og salg					
t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Køb (købspris)	294.993	154.862	70.804	74.328	253.345
Salg (salgspris)	-	-	368.273	50.850	-
Investeringer	19.387	21.644	38.517	30.246	17.901

Udlejning

Lejeindtægter fra koncernens boligudlejningsejendomme udgør i 2020 ca. 2/3 af de samlede lejeindtægter.

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

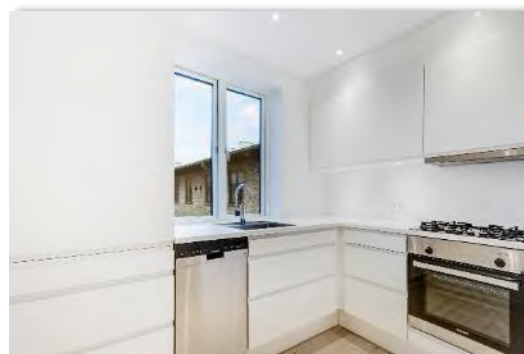
Covid-19 pandemien medførte imidlertid, at der gennem hele 2020 har været væsentlig højere tomgang end forventet på Holger Danskes Vej kollegiet, som koncernen overtog pr. 1. januar 2020.

Dette skyldtes dels, at et væsentligt antal udenlandske studerende ikke kunne rejse ind i landet for at studere. Dels at danske studerende på grund af omfattende online undervisning, ikke har efterspurgt studieboliger tæt på de nærliggende uddannelsesinstitutioner.

Manglende lejeindtægter på grund af tomgang udgør i 2020 19% af bruttolejeindtægterne for koncernens boligudlejningsejendomme som helhed, heraf kan 15% henføres til kollegiet på Holger Danskes Vej.

De resterende 4% hidrører i al væsentlighed fra tomgang på grund af renovering og istandsættelse af lejemål.

Koncernen har ikke ledige erhvervslejemål af betydning.



Ejerlejligheder til beboelse

Der er i 2020 solgt flere lejligheder end i 2019, og der er samtidig opnået højere gennemsnitlig salgspris pr. m² i stort set alle ejendomme.

De opnåede salgsindtægter pr. m² (tinglyst areal) andrager gennemsnitlig kr. 37.143 pr. m² for ejerlejligheder til beboelse mod kr. 34.541 pr. m² sidste år.

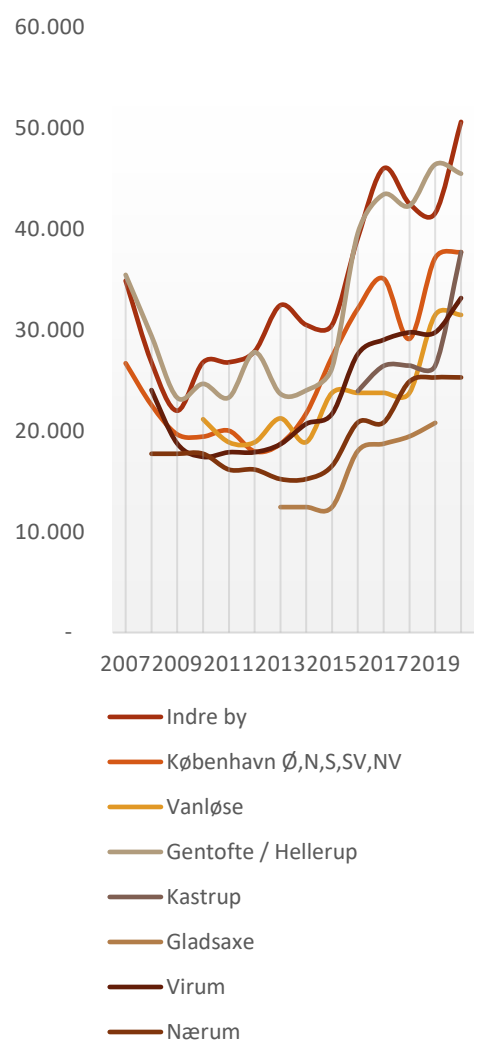
Der er i 2020 solgt 23 ejerlejligheder, heraf 19 ejerlejligheder til beboelse, 1 erhvervslejlighed og 3 kælderrum. I 2019 solgtes 12 ejerlejligheder, heraf 11 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage.

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 60,7 mio. (1635 m²) mod kr. 24,9 mio. (737 m²) i 2019.

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

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

Udviklingen i salgspriser kan illustreres således:



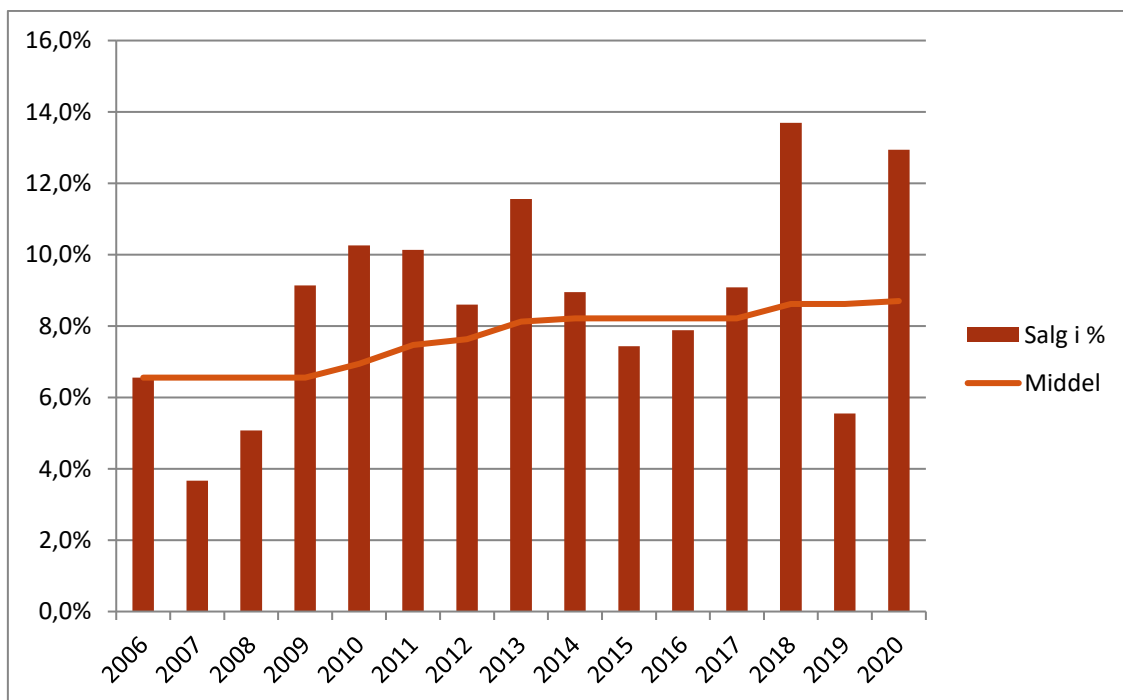
Når en ejerlejlighed frigøres for lejemål og sættes til salg, er det for køber oftest nødvendigt at foretage en omfattende renovering.

I 2020 er investeret i alt 428 tkr. 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.	2020	2019	2018	2017	2016
Køb (købspris)	-	-	-	-	-
Salg (salgspris)	60.730	24.934	48.675	54.637	44.656
Investeringer	428	4.545	4.098	702	1.407

Antallet af ejerlejligheder, der årligt opsiges og frigøres til salg, afhænger af individuelle forhold. I 2020 er 12,9% af restporteføljen blevet frigjort og solgt (2019: 5,5%).



Der var pr. 31. december 2020 opsagt i alt 9 ejerlejligheder til beboelse, der er (eller vil blive) udbudt til salg.



P
Info
Betalingszone
Se tabel på
P-skiltet

Hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse (tkr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Lejeindtægter	23.252	14.120	25.177	35.753	32.100
Resultat af udlejning	7.192	3.474	12.074	17.314	16.162
Resultat af salgsaktivitet	26.052	9.760	76.873	25.102	21.304
Resultat af primær drift	27.824	12.818	84.147	36.622	28.788
Værdiregulering til dagsværdi	94.443	-1.095	73.641	37.364	26.206
Finansiering, netto	-4.169	-2.629	-24.204	-11.314	-10.926
Årets resultat før skat	118.776	9.093	133.606	72.357	65.909
Årets resultat efter skat	92.860	6.985	113.144	55.861	52.785

Balance (tkr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Investeringsejendomme	854.745	477.661	311.810	811.472	747.852
Investering i materielle anlægsaktiver	314.844	181.051	113.419	105.276	272.653
Prioritetsgæld	313.490	177.407	44.507	394.277	377.841
Balancesum	1.021.585	760.861	633.843	897.195	833.530
Egenkapital	615.746	526.208	523.328	413.656	360.153

Pengestrømme (tkr.)	2020	2019	2018	2017	2016
Driftsaktiviteter	44.986	28.981	344.913	103.458	49.771
Investeringsaktiviteter	-168.560	-348.022	51.443	-111.587	-161.561
Finansieringsaktiviteter	136.083	132.899	-191.142	16.337	181.947
Pengestrømme i alt	12.509	-186.142	205.214	8.208	70.157
Likvide beholdninger 31/12	56.723	44.214	230.356	25.142	16.934

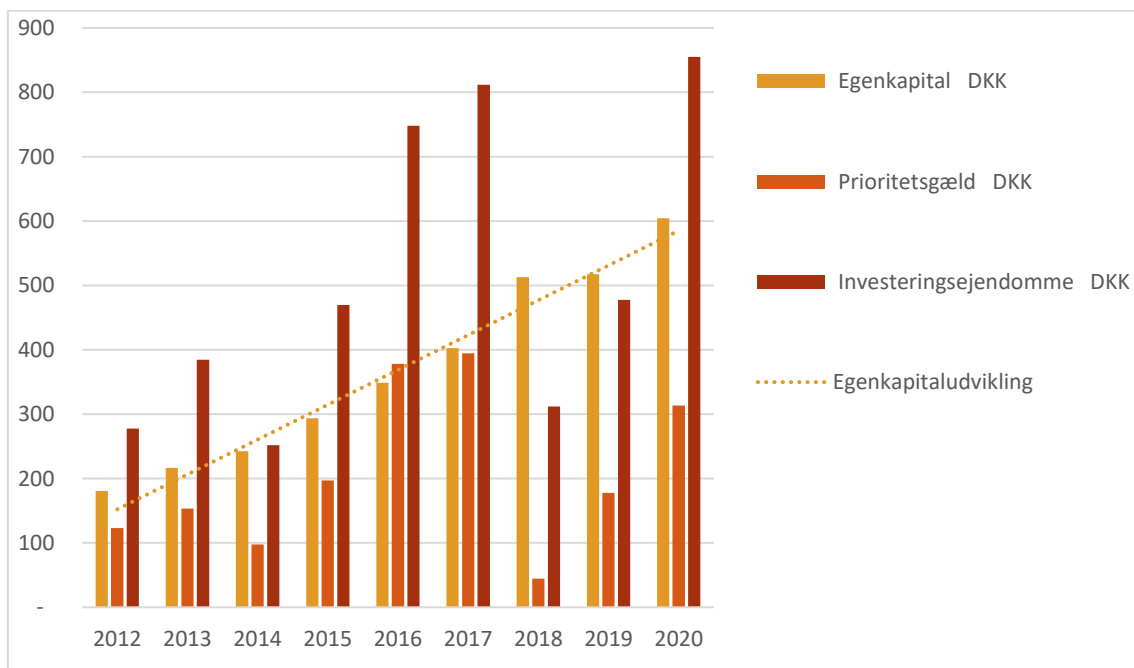
Investeringsejendomme	2020	2019	2018	2017	2016
Køb af ejendomme (tkr.)	294.993	154.862	70.804	74.028	253.345
Investeringer (tkr.)	19.851	26.189	42.615	30.948	19.308
Investeringsejendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	297.893	248.993	257.165	268.533	264.246
Investeringsejendomme Erhverv (tkr.)	10.198	7.573	7.555	14.582	11.974
Investeringsejendomme Udlejningsejendomme (tkr.)	546.654	221.095	47.120	528.357	471.632

Investeringsjendomme	2020	2019	2018	2017	2016
Antal købte m ² i alt	11.579	7.490	2.847	32.77	10.831
Antal købte lejemål/lejligheder	200	123	37	45	102
Antal solgte m ² – udlejningsejd.	-	-	24.169	1.686	-
Antal solgte lejemål i alt	-	-	282	12	-
Antal solgte m ² - ejerlejligheder	1.635	737	2.051	1.537	1.449
Antal solgte ejerlejligheder – i alt	23	12	27	21	21
Gennemsnitlig salgspris pr. m ²	37.143	34.541	31.586	35.548	30.818

Nøgletal	2020	2019	2018	2017	2016
Overskudsgrad – udlejning	30,8%	24,6%	47,9%	48,2%	46,4%
Forrentning af egenkapital	16,3%	1,3%	24,2%	14,4%	15,8%
Egenkapitalandel	60,3%	69,2%	82,6%	46,1%	43,4%
Rentedækning	6,6	4,8	3,4	3,2	2,6
Bruttoresultat / nettoomsætning	40,4%	43,0%	20,1%	30,0%	62,2%
Indre værdi	24,99	21,35	21,24	16,79	14,61

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme (MDKK)



Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten andrager kr. 7,2 mio. i 2020 mod kr. 3,5 mio. i 2019.

Resultat af udlejningsaktiviteten hidrører udelukkende fra selskabets boligudlejningsejendomme, idet udlejning af koncernens portefølje af ejerlejligheder i 2020 udviser et negativt resultat.

Udviklingen i resultat af udlejningsaktiviteten skal for perioden 2016-2020 ses i lyset af, at koncernen i 2018 solgte den portefølje af udlejningsejendomme, der var købt i perioden 2015-2017, men at der i 2018-2020 er købt nye ejendomme.

Ejendommen Holger Danskes Vej 89 indgår fuldt ud i 2020, mens øvrige ejendomme indgår fra overtagedesdagen.

Der henvises til afsnittet ”Året i hovedtræk”.

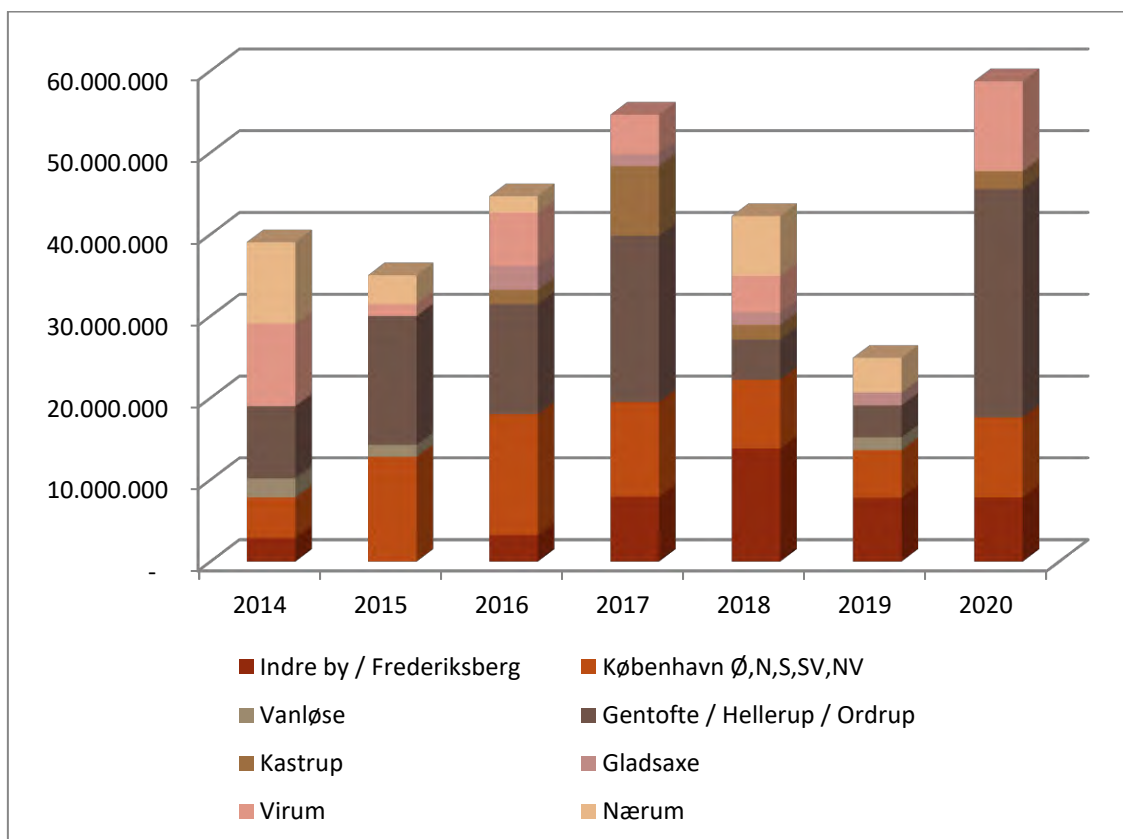
Salgsaktivitet

Der er i 2020 i alt solgt 23 ejerlejligheder mod 12 ejerlejligheder i 2019. Salgspris for solgte ejerlejligheder udgør kr. 60,7 mio. (2019: kr. 24,9 mio.). Avancen udgør kr. 26,0 mio. for 2020.

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

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

Nedenstående figur viser den geografiske spredning af salg af ejerlejligheder til beboelse i perioden 2014-2020:



Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen udgør kr. 5,4 mio. i 2020 mod kr. 4,0 mio. i 2019.

Administrationsomkostninger kan i al væsentlighed henføres til Dansk Financias asset management aktiviteter, herunder personaleomkostninger, kontorhold, leje af kontor, samt omkostninger til rådgivere.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

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

Boligudlejningsejendomme er i 2020 opskrevet med kr. 10 mio. (før skat) mod en nedskrivning på kr. 2,5 mio. i 2019.

Værdireguleringen vedrører primært ejendommene Nordre Frihavsgade 89-91, Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3 og Havdrupgård, der er anskaffet i 2018 og 2019. Endvidere er ejendommene Nordbanegade 12-16 og Valdemarsgade 33, der er overtaget ved køb af ejendomsselskaber, værdireguleret.



Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i 2020 opskrevet med kr. 81,2 mio. (før skat) mod netto kr. 0,9 mio. (før skat) i 2019.

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.

Af den samlede opskrivning på ejerlejligheder til beboelse på kr. 81,2 mio. (før skat) kan kr. 62,2 mio. henføres til ændring af regnskabsmæssige skøn, idet koncernen har besluttet, at det nedslag, der fradrages i den opgjorte dagsværdi for ejerlejligheder til beboelse som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål, ændres fra 40% til 25%, da det i højere grad afspejler ledelsens vurdering af de aktuelle markedsforhold.

Erhvervslejligheder er i året opskrevet med kr. 2,6 mio.



Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 4,2 mio. mod kr. 2,6 mio. sidste år.

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 25,7 mio. mod kr. 2,1 mio. for 2019.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat kr. 11,0 mio. med fradrag af regulering af skat vedrørende tidligere år kr. 0,5 mio. samt regulering af udskudt skat kr. 15,2 mio.

Resultat

Årets resultat udgør et overskud på kr. 92,9 mio. mod kr. 7,0 mio. i 2019.

Ændringen i årets resultat skyldes i væsentligt omfang værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, men også, at der i resultat for 2020 indgår drift af flere ejendomme end i 2019, samt at der i 2020 er solgt flere ejerlejligheder end i 2019.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Balance

Investeringssejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2020 følgende ejendomme:

Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 137 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 11.146 m² fordelt på 24 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager kr. 297,9 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 26.727 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 9 ejerlejligheder frigjort for lejekontrakt, som er - eller vil blive – udbudt til salg i 2021.

Dagsværdi af ejerlejligheder til beboelse er netto steget med kr. 48,9 mio., hvilket kan henføres til værdiregulering med kr. 81,2 mio. og værdi af modernisering og renovering kr. 0,5 mio. med fradrag af solgte lejlighedsers andel af bogført værdi kr. 32,8 mio.

Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

Koncernen ejer 4 butiksejerlejligheder og 2 garageejerlejligheder på i alt 687 m².

Disse erhvervsejerlejligheder er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2020 kr. 10,2 mio.

Udlejningsejendomme

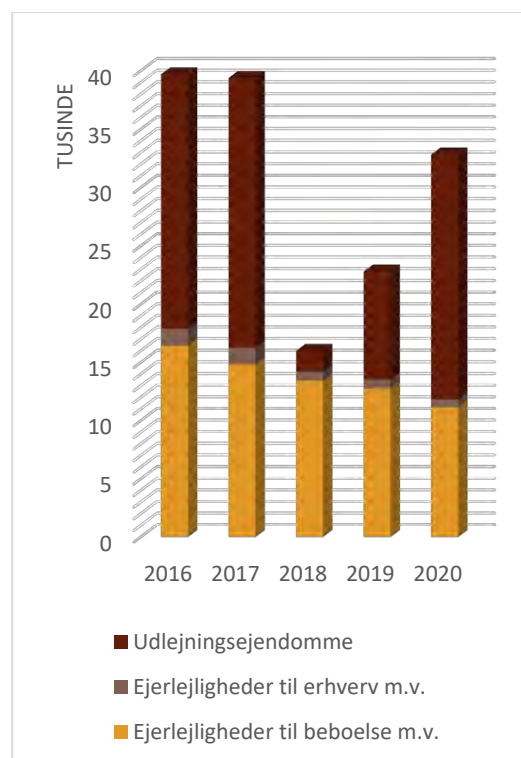
Koncernens ejer pr. 31/12 2020 8 udlejningsejendomme med i alt 337 boliger og 14 erhvervslejemål. Det samlede areal udgør 20.989 m².

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi.

For 3 ejendomme (anskaffet i 2020) er det ledelsens vurdering, at dagsværdien modsvarer anskaffelsespris kr. 229,2 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 26.568 pr m².

De øvrige 5 ejendomme er værdireguleret med i alt kr. 11,1 mio. til dagsværdi kr. 317,5 mio. svarende til en bogført værdi på kr. 25.679 pr m².

Den arealmæssige fordeling på koncernens ejendommstyper 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 forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme, der er købt til overtagelse i 2021.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer består af porteføljeinvestering i danske obligationer nom. 92.384.500. Den samlede anskaffelsessum andrager kr. 93,8 mio. og kursværdi pr. 31. december 2020 andrager kr. 92,3 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. 10,2 mio. pr. 31. december 2020 mod kr. 4,8 mio. sidste år.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter kr. 0,6 mio. pr. 31. december 2020 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. 89,5 mio. fra kr. 526,2 mio. til kr. 615,7 mio. hvilket kan henføres til årets resultat med fradrag af årets uddelinger.

Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi er positiv med 213 tkr. Beløbet er tillagt egenkapitalen.

Der er i 2020 uddelt i alt kr. 2 mio. – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 60,3% af balancesummen (2019: 69,2%).

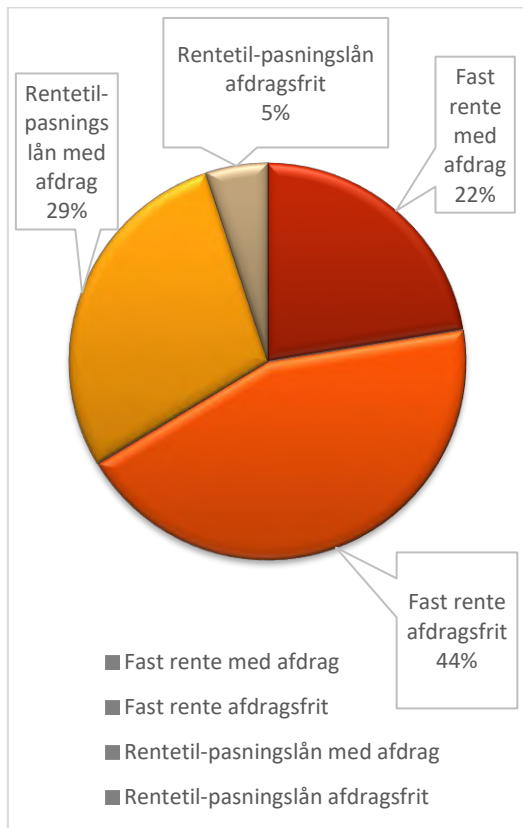
Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2020 kr. 313,5 mio. mod kr. 177,4 mio. sidste år svarende til en forøgelse på kr. 136,1 mio.

Der er i 2020 i forbindelse med køb af ejendomme optaget prioritetsgæld med en hovedstol på kr. 145,5 mio.

Den nominelle restgæld for koncernens samlede prioritetsgæld kr. 313,7 mio. andrager kr. 316,4 mio. hvoraf kr. 285,9 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. 70,0 mio. pr. 31. december 2020 mod kr. 40,9 mio. sidste år. Stigningen kr. 29,1 mio. skyldes udskudt skat på den positive værdiregulering af investeringsejendomme i behold med fradrag af tilbageførte opskrivninger vedr. solgte lejligheder.

Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 45,0 mio. mod 29,9 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten idet koncernen i 2020 solgte flere ejerlejligheder end i 2019.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -168,6 mio. i 2020 mod kr. -348,0 mio. sidste år. Det er primært køb af værdipapirer i 2019 og delvist salg af disse i 2020, der udgør forskellen.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager netto kr. 136,1 mio. mod 132,9 mio. sidste år.

De samlede pengestrømme udgjorde kr. 12,5 mio. i 2020 mod kr. -186,1 mio. mod sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager kr. 56,7 mio. pr. 31. december 2020.

Skat og moms

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

Koncernen betalte i 2020 kr. 5,9 mio. i selskabsskat vedr. 2019.

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.

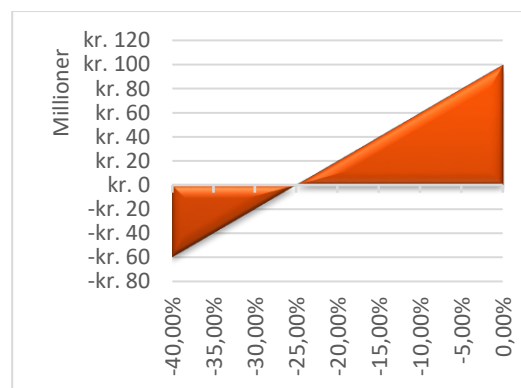
Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udlejet til beboelse, tager udgangspunkt i realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemaal, offentligt tilgængelige prisstatistikker samt ledelsens aktuelle vurdering af de enkelte lejlighedsporteføljer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

I den opgjorte dagsværdi for ejerlejligheder til beboelse fradrages et nedslag på pt. 25% (2019: 40%) som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemaal. 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. 4,0 mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 3,1 mio.

Nedslaget udgør således i alt kr. 99,2 mio. for porteføljen af ejerlejligheder til beboelse.

Nedenstående illustration viser konsekvens ved anvendelse af anden nedslags%:



En ændring af nedslagsprocenten fra 25% til eksempelvis 20% vil således medføre en yderligere opskrivning af koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse med kr. 19,9 mio.

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

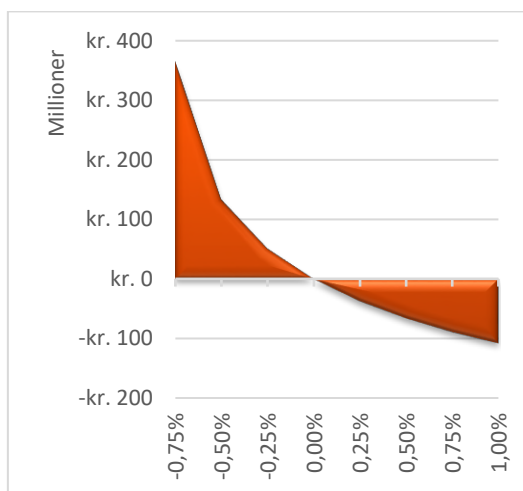
Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for den enkelte ejendom ud fra markedsforhold for den enkelte ejendomstype, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l. samt ejendommens potentiale, herunder muligheder for driftsoptimering og forøgelse af lejeindtægter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

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 for erhvervsejerlejligheder er uændret anvendt afkastkrav på 5,25% (2019: 7%)

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 1-2,3% (2019: 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).



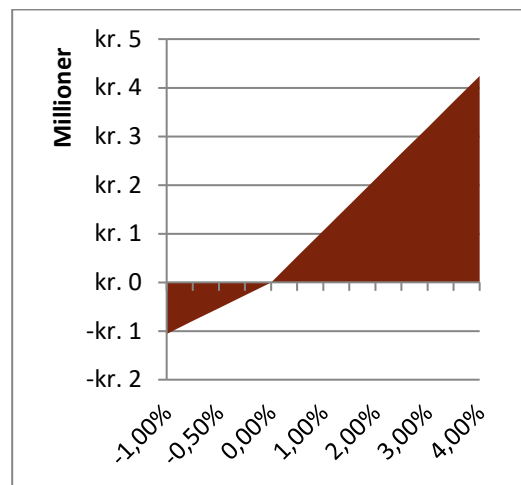
En ændring af afkastkravet med -0,5% point vil således medføre en opskrivning af investeringsejendomme med kr. 133 mio. og en ændring af afkastkravet med +0,5% point vil medføre en nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 65 mio.

Renterisici

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

Et stigende renteniveau i forbindelse med refinansiering af koncernens variabelt forrentede prioritetsgæld vil medføre stigende finansieringsomkostninger, men da denne gæld kun udgør en 1/3 af den samlede restgæld, anser ledelsen ikke renterisikoen for væsentlig i forhold til koncernens aktuelle økonomiske stilling.

Aktuelle konsekvenser af ændringer i renteniveauet kan illustreres således:



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

Likviditetsrisiko

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

Det finansielle beredskab består af likvide beholdninger, tilgodehavender (med fradrag af kortfristede gældsforpligtelser), værdipapirer og uudnyttede trækningmuligheder 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 2020 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.

Det er ledelsens vurdering, at Covid-19 pandemien og de i 2020 gennemførte ændringer af lejelovgivningen, ikke udgør en væsentlig risiko for koncernen.

Ledelsen vurderer samtidig, at koncernen i kraft af sammensætningen af koncernens nuværende ejendomsportefølje og koncernens aktuelle finansielle situation og langsigtede strategiske fokus, er i stand til at modstå samfundsøkonomisk recession.

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 skattelovgivningen
- Miljøforhold
- Afhængighed af egne medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere, herunder ejendomsadministration, ejendomstilsyn og -service.

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

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



Grønt miljø til erhvervslivet



- Løst miljø
- Udgørelse
- Rensning
- Beskyttelse

7-9-10

Jysk Planteskolen

Ejendomsoversigt

Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2020 følgende ejerlejligheder og ejendomme:

Ejerlejligheder (restlejligheder m.v.)

Farvemarkering indikerer ejerforhold:

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

Adresse	Post -nr.	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Johan Kellers Vej 24-63	2450	13		803,3
Krogerupgade / Sandbjerggade	2200	2		114,8
Vanløse Allé 7-11	2720	1		52,7
Ved Volden 1-13	1425	8		723,5
Blidahpark	2900	18	4 butikker	2.453,0
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	5		309,0
Ordrupvej 76 A	2920	1		61,8
Gentoftegade 33	2820	2		125,0
Kastrupvej 98	2300	4		231,0
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	4		280,4
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	3		210,9
Nordre Frihavnsgade 15	2100	1		88,8
Askevænget 25-47	2830	18		1.922,0
Ordrupvej 78	2920	3		318,4
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	3		168,0
Cedervænget 3-21	2830	5		440,0
Florensvej / Sorrentovej	2300	3		156,8
Skodsborgvej 304-348	2850	11		871,8
Norgesgade 10	2300	4		220,0
I ALT pr. 31. december 2020		137	6	11.832,5

Antallet af lejemål ændres løbende i takt med individuelle frasalg



Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Holger Danskes Vej 89	2000	62		2.086,0
Valdemarsgade 33	1665	18	1	1.216,0
Nordre Frihavnsvej 89-91	2100	21	1	1.771,0
Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3	2200	31	4	2.346,0
Tagensvej 30-38 (Tagenshave)	2200	60		5.136,0
Nordbanegade 12-16	2200	33	2	1.738,0
Astrupvej 81-89, Stavnstrupvej 1-3, Havdrupvej 3-9 og Hagestedvej 2-8 (Havdrupgård)	2700	88		5.293,0
Grøndals Parkevej 10-12, Gudenåvej 10-12	2720	24	6 garager	1.403,0
I ALT pr. 31. december 2020		337	14	20.989,0

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

I ALT pr. 31. december 2020

474

20

32.822

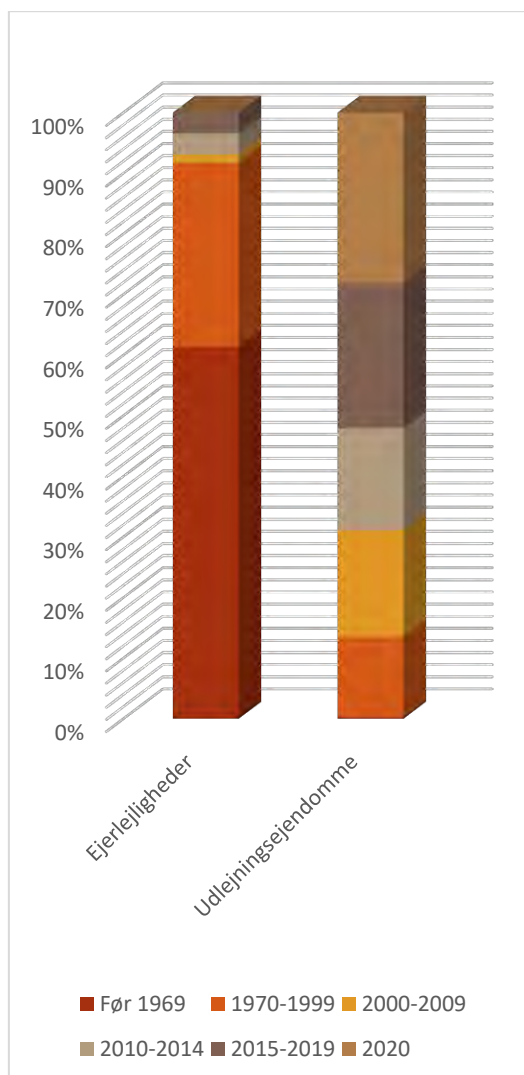
Lejemålenes alder

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

En meget væsentlig del af ejerlejlighedsporteføljen består derfor af lejemål, hvor lejereren har boet i lejligheden i mange år. I 61,4% af koncernens ejerlejligheder er lejekontrakten mere end 50 år gammel.

I koncernens udlejningsejendomme, hvor der løbende sker genudlejning af ledige lejemål, er lejernes indflytningsdato jævnt fordelt. I den aktuelle portefølje er kun en enkelt lejekontrakt mere end 50 år gammel. 13,5% er mellem 20 – 49 år gamle.

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



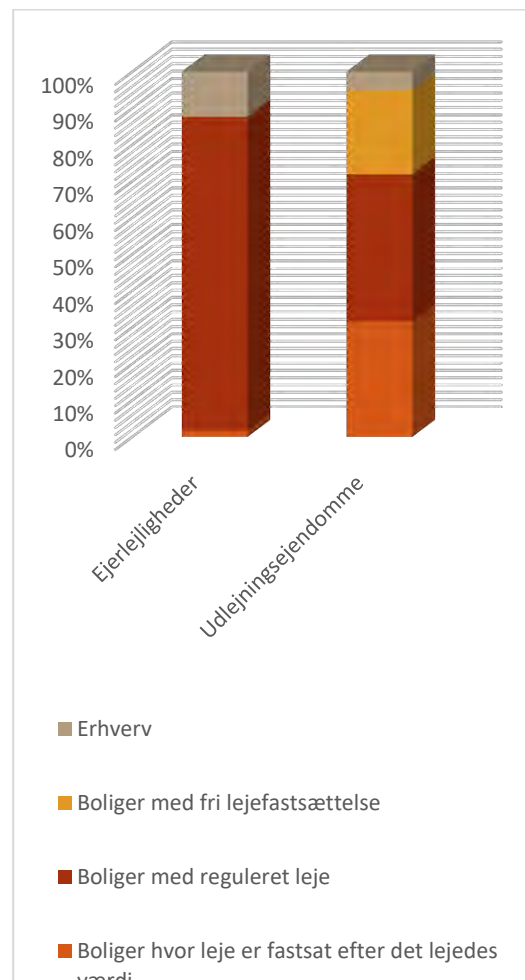
Lejemålstyper

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

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

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

Koncernens lejeindtægter er for 2020 fordelt på de enkelte lejemålstyper således:



Fremtiden

Begivenheder efter balancedagen



Køb

Udover de i afsnittet ”Året i hovedtræk” nævnte 2 ejendomme, der er købt i 2020, men overtaget efter balancedagen, har koncernen i den forløbne del af 2021 indgået aftale om køb af ejendommene Abel Cathrines Gade 21-21A-21B, København V og Hedemannsgade 2-4, København Ø.

I overensstemmelse med lejelovens regler om tilbudspligt er ejendommens lejere blevet tilbudt at erhverve ejendommene. Det er efterfølgende afklaret, at lejerne ikke ønsker at udnytte tilbudspligten, hvorfor ejendommene overtages pr. 1. juni 2021.

Den samlede anskaffelsessum andrager kr. 107 mio. der er finansieret kontant og ved optagelse af realkreditlån.

Disse ejendomme omfatter i alt 52 boliger og 2 erhvervslejemål, i alt 3.532 m².

Koncernen har tillige indgået betinget aftale om køb af ejendommen Laurids Skaus Gade 3 / Hiort Lorensens Gade 9, København N. Denne ejendom er ligeledes tilbudt lejerne i overensstemmelse med lejelovens regler om tilbudspligt. Hvorvidt lejerne udnytter denne rettighed, afklares i slutningen af 2. kvartal 2021.

Anskaffelsessummen andrager kr. 42 mio. der er finansieret kontant og ved optagelse af realkreditlån.

Ejendommen omfatter 20 boliger og 1 erhvervslejemål, i alt 1.540 m².

Salg

Pr. balancedagen var 9 ejerlejligheder opsagt eller udbudt til salg. I den forløbne del af 2021 er yderligere 4 lejligheder opsagt.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2020 indtruffet forhold og begivenheder, som har – eller vurderes at få – væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

Forventninger til 2021

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommens nuværende drift og en forventning om salg af i alt 20 ejerlejligheder i 2021, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 25 mio. for 2021. Der forventes et positivt resultat for 2021 i niveauet kr. 20 mio. før skat og værdireguleringer.

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

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

Uddelinger og uddelingsramme

Fonden har i 2020 uddelt i alt 2.039 tkr.

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 og 2019:

- Forskningsprojekt: **Implementering af "black box" på operationsstuen** ved Professor, dr.med. Bent Ottesen.
- Forskningsprojekt: **Hjerteramyloidose 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.

CREDID

Center of Research &
Disruption of Infectious Diseases

Der er i 2020 tillige uddelt 130 tkr. til Center of Research & Disruption of Infectious Diseases – CREDID til et registerforskningsprojekt vedrørende COVID-19.

Projektets formål er at undersøge en eventuel association mellem kroniske sygdomme, brug af udvalgte lægemidler, socioøkonomisk status og tilstedeværelse af COVID-19 sygdom og forløb af samme sygdom hos danske personer med henblik på at identificere risikofaktorer i Danmark.



*Instant
Sculptures
by Clara
Hastrup*

Til kunstneriske formål er uddelt 100 tkr til den danske Visual Artist kunstner Clara Hastrup, der i lighed med 2017 og 2019 har modtaget et rejselegat til fortsat studieophold på Royal Academy Schools i London.

Til almenvælgørende formål generelt er uddelt 309 tkr. til Julemærkehjemmet i Hobro til indkøb af køkkenredskaber i forbindelse med etablering af skolekøkken.



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

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

Fonden uddelingsramme andrager kr. 5 mio. pr. 31. december 2020.

Uddelingspolitik

Den almennyttige del af fondens formål er at yde støtte til almenvælgørende formål inden for disse områder

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

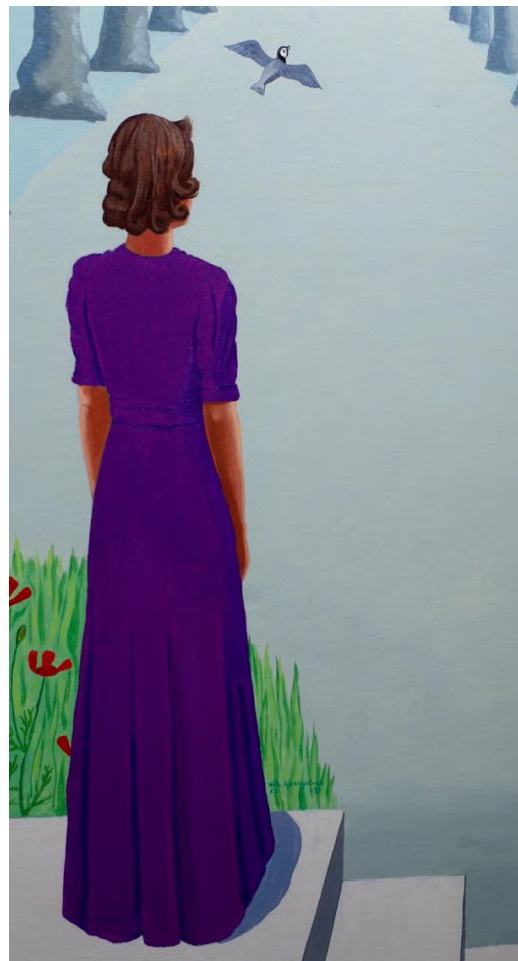
samt at virke til gavn for almennyttige og vælgørende formål i øvrigt efter bestyrelsens frie skøn.

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

Ved tildeling af støtte fra fonden lægger bestyrelsen vægt på, at det synliggøres, at fonden og dens stiftere har ydet støtte til det pågældende formål.

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

Fonden kan ikke søges.



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

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

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

Anbefalinger for god fondsledelse

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

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen har besluttet hvem, der kan og skal udtale sig på fondens vegne til offentligheden og om hvilke forhold. Formanden udtaler sig således på bestyrelsens vegne 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>
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen forholder sig løbende til fondens kapitalforvaltning for at sikre fondens langsigtede levedygtighed. Dette sker med særligt fokus på investeringer i fondens dattervirksomheder, så fondens strategi og risikoprofil til stadighed overholdes, og således at der sikres et løbende afkast til opfyldelse af fondens formål.</i>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Formanden planlægger i samarbejde med fondens administrator bestyrelsesmøderne. Møderne berammes et år frem med henblik på at sikre, at alle bestyrelsesmedlemmer kan være til stede. Formanden leder bestyrelsesmøderne.</i>	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Bestyrelsen har truffet beslutning om, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer ikke udfører særlige driftsopgaver.</i>	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det anbefales, bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Bestyrelsen vurderer løbende om bestyrelsen råder over de nødvendige kompetencer og ressourcer til at udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</i>	
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Bestyrelsen vurderer løbende om bestyrelsen råder over de nødvendige kompetencer og ressourcer til at udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</i>	
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til		<i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i> <i>De enkelte bestyrelsesmedlemmer er udpeget af fondens stiftere eller er indtrådt i bestyrelsen som stedfortrædere for disse.</i> <i>Fondens stiftere lagde ved udpegningen af bestyrelsens medlemmer vægt på</i>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.		<i>bestyrelsesmedlemmernes kompetence og at disse var uafhængige af fondens stiftere.</i> <i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i>
2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none">• den pågældendes navn og stilling,• den pågældendes alder og køn,• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,• den pågældendes øvrige ledelsehverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,• hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og• om medlemmet anses for uafhængigt.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i> <i>Der medtages i årsberetningen en redegørelse for sammensætning af bestyrelsen og en beskrivelse af de enkelte bestyrelsesmedlemmer.</i>	
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.		<i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i> <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>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.4 Uafhængighed		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> - op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. - mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller - ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, 	<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> <p><i>2 af bestyrelsens medlemmer anses således for ikke uafhængige alene af den årsag, at de i overensstemmelse med stifterens ønske har været medlem af bestyrelsen i en periode på mere end 12 år.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemsskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 		
2.5 Udpegningsperiode		
2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode på 3 år.</i>
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>I henhold til fondens fundats afgår bestyrelsesmedlemmer i det kalenderår, hvor de fylder 70 år.</i>
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen gennemfører hvert år en selv-evaluering af bestyrelsens arbejde og de enkelte medlemmers bidrag og indsats. Selv-evalueringen faciliteres af formandskabet.</i>
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsen evaluerer årligt samarbejdet med fondens administrator.</i>
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Bestyrelsens medlemmer modtager et fast vederlag, der efter bestyrelsens vurdering afspejler det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Ingen bestyrelsesmedlemmer modtager bonus eller variable vederlag.</i>
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Fondens årsrapport indeholder oplysning om vederlag til bestyrelsen.</i>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelsen af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.		



Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2020.

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

Kgs. Lyngby, den 25. maj 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af 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 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 25. maj 2021

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Konsolidering

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

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

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

Afskrivning på goodwill indregnes i resultatopgørelsen i posten Afskrivninger.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til fonden.

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultat af udlejning

Lejeindtægter fra udlejede boliger m.v. indregnes lineært i lejeperioden.

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

Indregning af andel af fællesudgifter til de ejerforeninger, hvori koncernens ejerlejligheder er beliggende, sker på baggrund af betalte aconto bidrag. Godkendelse af ejerforeningernes årsregnskaber på generalforsamlingen kan indebære reguleringer til resultatopgørelse og balance. Reguleringerne vil i givet fald blive foretaget i årsrapporten for det følgende år.

Vedligeholdelsesudgifter (herunder udgifter i ejerlejligheder til indvendig og udvendig vedligeholdelse, der er ejerforeningerne uvedkommende) indregnes i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Koncernens andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesudgifter indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesudgifter.

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

Salg af lejligheder

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

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

Administrationsomkostninger

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

omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion og bestyrelse.

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Alle selskaber i koncernen er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Balancen

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 indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives lineært over 5 år. Transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå

afkast af den investerede kapital i form af et løbende driftsafkast (udlejningsejendomme) eller kapitalgevinst ved salg (ejerlejligheder, der sælges når lejer fraflytter og lejligheden frigøres for lejemål).

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. For så vidt angår ejendomme anskaffet i indeværende regnskabsår, anses kostpris som det bedste udtryk for dagsværdi. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktiverens 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.

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

Ejerlejligheder til beboelse

Ledelsen har vurderet, at det for ejerlejligheder til beboelse har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i den forventede salgsværdi for ejerlejlighederne. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante 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. 25% (2019: 40%) på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

Ejerlejligheder til erhverv

Dagsværdien for ejerlejligheder, der ikke anvendes til beboelse, er for hver enkelt ejerlejlighed opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejerlejlighedernes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for ejerlejlighederne for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejerlejlighedernes dagsværdi fremkommer.

Afkastkravet skønnes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Udlejningsejendomme

Dagsværdien for udlejningsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejerlejlighedernes dagsværdi fremkommer.

Afkastkravet skønnes ud fra de pågældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l.

Forudbetalinger vedr. materielle anlægsaktiver

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Grundejernes Investeringsfond

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

Andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter under passiver indeholder modtaget forudbetalt leje og andre forudbetalinger fra lejerne.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Realkreditlån er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld beregnet som lånets underliggende kontant værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

Skyldig skat

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

Fondens dattervirksomhed Erik Olesens Ejendomsselskab A/S er sambeskattet med de øvrige koncernselskaber Helios Ejendomsselskab A/S, Jensen & Møller Holding A/S, EOE Studiebøliger ApS, Valdemarsgade 33 ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia I ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia II ApS, Ejendomsholdingselskabet Stabilia III ApS og Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning I ApS, Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning II ApS, Ejendomsselskabet EOE Boligudlejning III ApS samt Dansk Financia A/S.

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

Udskudt skat

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

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

Nøgletal

Overskudsgrad – udlejning

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

Forrentning af egenkapital

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

Egenkapitalandel (soliditetsgrad)

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

Rentedækning

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

Bruttoresultat i forhold til nettoomsætning

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

Indre værdi

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

KONCERNRESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET

Note	2020	2019
Lejeindtægter m.v.....	23.251.892	14.120.790
Honorarindtægter.....	29.501	13.000
Driftsomkostninger.....	<u>-16.088.621</u>	<u>-10.646.615</u>
Resultat af udlejning og administration.....	<u>7.192.772</u>	<u>3.487.175</u>
Salgsindtægter.....	60.729.500	24.934.000
Bogført værdi og salgsmkostninger.....	<u>-34.677.875</u>	<u>-15.173.540</u>
Resultat af salgsaktivitet.....	<u>26.051.625</u>	<u>9.760.460</u>
Bruttoresultat	<u>33.244.397</u>	<u>13.247.635</u>
1 Administrationsomkostninger.....	<u>-5.420.685</u>	<u>-3.982.350</u>
Resultat af primær drift før værdiregulering.....	27.823.712	9.265.285
Andre driftsindtægter.....	678.396	3.552.227
2 Værdiregulering til investeringsejendomme til dagsværdi.....	<u>94.443.260</u>	<u>-1.094.548</u>
Resultat før finansielle poster.....	122.945.368	11.722.964
3 Finansielle indtægter.....	752.903	22.996
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-4.922.099</u>	<u>-2.652.892</u>
Finansielle poster, netto.....	<u>-4.169.196</u>	<u>-2.629.896</u>
Resultat før skat.....	118.776.172	9.093.068
4 Skat af årets resultat.....	<u>-25.916.184</u>	<u>-2.108.086</u>
5 ÅRETS RESULTAT.....	<u>92.859.988</u>	<u>6.984.982</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2020	2019
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
6	854.745.406	477.661.014
7	13.117	0
8	425.000	75.810.986
	<u>855.183.523</u>	<u>553.472.000</u>
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
9	92.263.107	151.263.913
10	28.125	28.125
11	6.450.121	5.280.812
	<u>98.741.353</u>	<u>156.572.850</u>
	<u>953.924.876</u>	<u>710.044.850</u>
<i>Tilgodehavender:</i>		
	10.162.594	4.763.689
	175.700	648.932
	598.451	1.188.991
<i>Likvide beholdninger:</i>		
	56.723.080	44.214.113
	<u>67.659.825</u>	<u>50.815.725</u>
	<u>1.021.584.701</u>	<u>760.860.575</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2020	2019
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
Overført resultat.....	573.918.151	488.048.125
Uddelingsramme.....	<u>5.000.000</u>	<u>4.500.000</u>
Egenkapital henført til fonden.....	<u>603.561.901</u>	<u>517.191.875</u>
Minoritetsinteresser.....	<u>12.183.911</u>	<u>9.016.572</u>
Egenkapital i alt.....	<u>615.745.812</u>	<u>526.208.447</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
4 Udskudt skat.....	69.961.796	40.863.729
Andre hensættelser.....	<u>1.760.799</u>	<u>1.001.268</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>71.722.595</u>	<u>41.864.997</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter.....	308.075.992	174.250.311
Kreditinstitutter.....	0	385.263
Deposita.....	<u>3.871.955</u>	<u>2.348.192</u>
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>311.947.947</u>	<u>176.983.766</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
12 Gæld til realkreditinstitutter.....	5.414.097	3.156.430
4 Selskabsskat.....	4.198.403	573.501
12 Kreditinstitutter.....	171.826	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	3.481.389	1.944.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.526.369	6.321.755
Anden gæld.....	<u>5.376.263</u>	<u>3.807.256</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>22.168.347</u>	<u>15.803.365</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>334.116.294</u>	<u>192.787.131</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>1.021.584.701</u>	<u>760.860.575</u>
1 Medarbejderforhold		
13 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	Grund- kapital	Overført resultat	Uddelings- ramme	Fondens andel af egen- kapitalen	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	488.048.125	4.500.000	517.191.875	9.016.572	526.208.447
Årets resultat.....	0	88.990.558	0	88.990.558	3.869.430	92.859.988
Betalt ordinært udbytte.....	0		0	0	-702.091	-702.091
Uddelinger i 2020.....	0	0	-2.039.000	-2.039.000	0	-2.039.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	213.437	0	213.437	0	213.437
Øvrige egenkapitalbevægelser.....	0	-794.969	0	-794.969	0	-794.969
Overført til fondens uddelingsramme.....	0	-2.539.000	2.539.000	0	0	0
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>573.918.151</u>	<u>5.000.000</u>	<u>603.561.901</u>	<u>12.183.911</u>	<u>615.745.812</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2020	2019
Resultat af udlejning m.v.....	<u>7.192.772</u>	<u>3.487.175</u>
Resultat af salgsaktivitet.....	26.051.625	9.760.460
Tilbageført bogført værdi af solgte investeringsejendomme.....	<u>32.756.726</u>	<u>14.337.716</u>
Salgsaktivitet.....	<u>58.808.351</u>	<u>24.098.176</u>
Administrationsomkostninger.....	-5.420.685	-3.982.350
9 Tilbageførte afskrivninger.....	<u>6.559</u>	<u>5.217</u>
Administrationsomkostninger i alt.....	<u>-5.414.126</u>	<u>-3.977.133</u>
Andre driftsindtægter.....	678.396	3.552.227
4 Finansielle poster - netto.....	<u>-4.169.196</u>	<u>-2.629.896</u>
	<u>-3.490.800</u>	<u>922.331</u>
Ændring af driftskapital.....	<u>-3.466.757</u>	<u>-2.271.316</u>
Betalte selskabsskatter, netto.....	<u>-5.902.546</u>	<u>10.852.855</u>
Udbetaling af udbytte til minoritetsinteressenter.....	<u>-702.091</u>	<u>-2.106.273</u>
Udlodninger til almenvælgørende formål.....	<u>-2.039.000</u>	<u>-2.025.000</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	<u>44.985.803</u>	<u>28.980.815</u>
Køb af investeringsejendomme.....	-207.893.459	-97.264.388
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-19.846.094	-23.682.565
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	-425.000	-75.810.986
Handel med andre værdipapirer.....	59.624.045	-151.263.913
Køb af driftsmidler.....	<u>-19.676</u>	<u>0</u>
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	<u>-168.560.184</u>	<u>-348.021.852</u>
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-9.515.948	-6.925.470
Optagelse af lån i ejendomme.....	<u>145.599.296</u>	<u>139.825.000</u>
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	<u>136.083.348</u>	<u>132.899.530</u>
Årets pengestrømme.....	12.508.967	-186.141.507
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	<u>44.214.113</u>	<u>230.355.620</u>
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	<u>56.723.080</u>	<u>44.214.113</u>
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	<u>56.723.080</u>	<u>44.214.113</u>
	<u>56.723.080</u>	<u>44.214.113</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2020 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 2 medarbejdere (2019: 2)

Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:

	2020	2019
Gager og honorarer.....	1.927.443	1.931.849
Pensioner.....	84.768	82.321
Andre omkostninger til social sikring.....	10.338	9.677
	<u>2.022.549</u>	<u>2.023.847</u>

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

Revision af årsrapport for fonden og koncernen.....	43.750	43.750
Revision af årsrapporter for fondens dattervirksomheder.....	718.750	412.500
Honorar for regnskabsmæssig assistance.....	203.125	106.875
Honorar for skatterådgivning.....	18.750	67.500
Honorar for andre ydelser.....	0	75.625
	<u>984.375</u>	<u>706.250</u>

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

Selskabsadministration (administrationsomkostninger).....	347.958	192.453
Ejendomsadministration og tilsyn, ordinært (driftsomkostninger).....	2.325.057	1.643.991
Ejendomsadministration og tilsyn, ekstraordinært (driftsomkostninger).....	121.713	167.567
	<u>2.794.728</u>	<u>2.004.011</u>

Dattervirksomheden Dansk Financia har oppebåret management fee fra andre dattervirksomheder på i alt.....	<u>2.554.046</u>	<u>1.852.936</u>
---	------------------	------------------

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme.....	93.826.338	-1.642.721
Andre værdireguleringer.....	616.922	548.173
Værdiregulering i alt.....	<u>94.443.260</u>	<u>-1.094.548</u>

Note 3 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Anlægsaktiver:

Renter, Grundejernes Investeringsfond.....	50.254	22.996
Renter og aktieudbytter af værdipapirer.....	79.410	0
Kursregulering af værdipapirer.....	623.239	0
	<u>752.903</u>	<u>22.996</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u>752.903</u>	<u>22.996</u>

Finansielle omkostninger:

Langfristet gæld:

Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	3.462.345	1.652.442
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	976.187	96.539
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	173.963	136.996
	<u>4.612.495</u>	<u>1.885.977</u>

Aktiver:

Renter kreditinstitutter.....	309.604	326.300
Kursregulering af andre værdipapirer.....	0	440.615
	<u>309.604</u>	<u>766.915</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>4.922.099</u>	<u>2.652.892</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 4 - Skat af årets resultat og udskudt skat	Resultat- opgørelse	Balance
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2020.....		573.501
Regulering vedr. tidligere år.....	443.016	-443.016
Betalt i 2020 vedr. 2020 (aconto skat).....		-6.984.000
Betalt i 2020 vedr. 2019 (restskat).....		-130.485
Skat af årets resultat.....	-11.182.403	<u>11.182.403</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2020.....		<u>4.198.403</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2020.....		40.863.729
Regulering i forbindelse med køb af selskaber.....		13.921.270
Årets regulering.....	-15.176.797	<u>15.176.797</u>
Udskudt skat 31/12 2020.....		<u>69.961.796</u>
Skat i alt.....	<u>-25.916.184</u>	

Note 5 - Resultatdisponering	2020	2019
Hensat til fondens uddelingsramme.....	2.539.000	525.000
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes resultat.....	3.869.430	605.752
Overført resultat.....	<u>86.451.558</u>	<u>5.854.230</u>
I alt.....	<u>92.859.988</u>	<u>6.984.982</u>

	2020			I ALT	2019
	Ejerlejligheder (bolig)	Ejerlejligheder (erhverv)	Udlejnings- ejendomme		
Note 6 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme					
Anskaffelsespris 1/1.....	77.448.056	6.440.694	223.626.398	307.515.148	130.816.723
Tilgang i året.....	428.539	0	252.196.920	252.625.459	181.801.113
Afgang i året.....	-9.862.117	0	0	-9.862.117	-5.102.688
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>68.014.478</u>	<u>6.440.694</u>	<u>475.823.318</u>	<u>550.278.490</u>	<u>307.515.148</u>
Tilgang ved køb af selskaber.....	0	0	-1.168.733	-1.168.733	0
Nedskrivninger tilbageført i året.....	0	0	1.168.733	1.168.733	0
Nedskrivninger 31/12.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1/1.....	171.545.134	1.132.306	-2.531.574	170.145.866	181.023.615
Tilgang ved køb af selskaber.....	0	0	63.389.321	63.389.321	0
Tilbageførte opskrivninger på solgte ejendomme.....	-22.894.609	0	0	-22.894.609	-9.235.028
Værdiregulering i året.....	<u>81.227.582</u>	<u>2.625.000</u>	<u>9.973.756</u>	<u>93.826.338</u>	<u>-1.642.721</u>
Opskrivninger 31/12.....	<u>229.878.107</u>	<u>3.757.306</u>	<u>70.831.503</u>	<u>304.466.916</u>	<u>170.145.866</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>297.892.585</u>	<u>10.198.000</u>	<u>546.654.821</u>	<u>854.745.406</u>	<u>477.661.014</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med amortiseret kostpris på i alt kr.				<u>313.490.089</u>	<u>177.406.741</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 7 - Materielle anlægsaktiver - Driftsmateriel	2020	2019
Anskaffelsespris 1/1.....	24.020	24.020
Tilgang i året.....	19.676	0
Afgang i året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>43.696</u>	<u>24.020</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	24.020	18.803
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året (indeholdt i administrationsomkostninger).....	<u>6.559</u>	<u>5.217</u>
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>30.579</u>	<u>24.020</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	<u>13.117</u>	<u>0</u>
Note 8 - Materielle anlægsaktiver - Forudbetalinger		
Anskaffelsespris 1/1.....	75.810.986	59.410.874
Tilgang i året.....	425.000	75.810.986
Afgang i året.....	<u>-75.810.986</u>	<u>-59.410.874</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>425.000</u>	<u>75.810.986</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	0	0
Afgang i året.....	0	0
Afskrivninger i året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver pr. 31/12.....	<u>425.000</u>	<u>75.810.986</u>
Note 9 - Finansielle anlægsaktiver - Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsespris 1/1.....	151.704.528	0
Tilgang i året.....	1.341.281	151.704.528
Afgang i året.....	<u>-60.965.326</u>	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>92.080.483</u>	<u>151.704.528</u>
Opskrivninger 1/1.....	-440.615	0
Værdiregulering i året.....	623.239	-440.615
Afgang i året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31/12.....	<u>182.624</u>	<u>-440.615</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	<u>92.263.107</u>	<u>151.263.913</u>
Note 10 - Finansielle anlægsaktiver - Huslejedeposita		
Saldo 1/1.....	28.125	0
Indbetalinger i året.....	0	28.125
Udbetalinger i året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Huslejedeposita 31/12.....	<u>28.125</u>	<u>28.125</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 11 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond	2020	2019
Indestående 1/1.....	5.280.812	4.280.306
Regulering til tidligere år.....	-2.624	18.066
Renter.....	50.254	22.996
Indbetalinger i året.....	942.664	267.217
Udbetalinger i året.....	-1.199.002	-216.055
Saldo overført fra ny ejer i f.m. køb / til ny ejer i f.m. med salg.....	1.378.017	908.282
Indestående i Grundejernes Investeringsfond BRL §18b, i alt.....	<u>6.450.121</u>	<u>5.280.812</u>

Note 12 - Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter:

Efter 5 år.....	285.896.397	161.252.437
Mellem 1 og 5 år.....	22.179.595	12.997.874
Langfristet del.....	308.075.992	174.250.311
Inden for 1 år.....	5.414.097	3.156.430
Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	<u>313.490.089</u>	<u>177.406.741</u>

Gæld til kreditinstitutter:

Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	0	385.263
Langfristet del.....	0	385.263
Inden for 1 år.....	171.826	0
Gæld til kreditinstitutter i alt.....	<u>171.826</u>	<u>385.263</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 171.826

Deposita:

Efter 5 år.....	3.871.955	2.348.192
Langfristet del.....	3.871.955	2.348.192
Inden for 1 år.....	0	0
Deposita i alt.....	<u>3.871.955</u>	<u>2.348.192</u>

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

Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, der pr. balancedagen har en bogført værdi på DKK.....	854.745.406
er der tinglyst gæld, der pr. balancedagen har en amortiseret kostpris på DKK.....	313.490.089

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

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

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

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

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 13 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser:

Der påhviler koncernen vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

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

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

Koncernens aktiviteter indebærer, at koncernen løbende er part i diverse retssager og juridiske tvister. Sagerne vurderes løbende, og de verserende retssager og tvister vurderes ikke at kunne få væsentlig betydning for koncernens økonomiske stilling

Anvendt regnskabspraksis - fond

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for 2020 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes dattervirksomhedernes resultat efter skat.

Finansielle poster indeholder renteindtægter.

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

Balancen

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

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

RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2020	2019
	Indtægter		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	88.772.252	6.244.811
2	Finansielle indtægter.....	714.380	646.849
2	Finansielle omkostninger.....	-8.765	-23.148
		<u>89.477.867</u>	<u>6.868.512</u>
	Udgifter		
3	Administrationsomkostninger.....	-487.309	-489.282
	Resultat før skat.....	<u>88.990.558</u>	<u>6.379.230</u>
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Årets resultat.....	<u><u>88.990.558</u></u>	<u><u>6.379.230</u></u>

BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december

Note	2020	2019	
Aktiver			
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
1	Aktier i Dansk Financia A/S.....	2.005.439	4.737.048
1	Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	575.174.684	487.989.403
	Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	<u>25.081.889</u>	<u>24.367.509</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>602.262.012</u>	<u>517.093.960</u>
 <i>Omsætningsaktiver:</i>			
	Andre tilgodehavender.....	3.615	0
	Likvide beholdninger.....	<u>1.778.774</u>	<u>817.915</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>1.782.389</u>	<u>817.915</u>
	 Aktiver i alt.....	 <u><u>604.044.401</u></u>	 <u><u>517.911.875</u></u>
 Passiver			
<i>Egenkapital:</i>			
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	433.758.373	349.304.701
	Overført resultat.....	140.159.778	138.743.424
	Uddelingsramme.....	<u>5.000.000</u>	<u>4.500.000</u>
	Egenkapital i alt.....	<u>603.561.901</u>	<u>517.191.875</u>
 <i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>			
	Anden gæld.....	<u>482.500</u>	<u>720.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>482.500</u>	<u>720.000</u>
	 Passiver i alt.....	 <u><u>604.044.401</u></u>	 <u><u>517.911.875</u></u>
5	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
6	Oplysning om nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR FONDEN

	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre	Overført resultat	Uddelings- ramme	I alt
Egenkapital 1/1.....	24.643.750	349.304.701	138.743.424	4.500.000	517.191.875
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	-3.737.048	3.737.048	0	0
Årets resultat.....	0	88.772.252	218.306	0	88.990.558
Uddelinger i 2020.....	0	0	0	-2.039.000	-2.039.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....	0	213.437	0	0	213.437
Øvrige egenkapitalbevægelser.....	0	-794.969	0	0	-794.969
Overført til fondens uddelingsramme.....	0	0	-2.539.000	2.539.000	0
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>433.758.373</u>	<u>140.159.778</u>	<u>5.000.000</u>	<u>603.561.901</u>

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

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

	Dansk Financia A/S	Erik Olesens Ejendoms- selskab A/S	I ALT	
Anskaffelsespris 1/1.....	31.328.000	112.093.750	143.421.750	
Tilgang i året.....	0	0	0	
Afgang i året.....	0	0	0	
Anskaffelsespris 31/12.....	31.328.000	112.093.750	143.421.750	
Opskrivninger 1/1.....	-26.590.952	375.895.653	349.304.701	
Andel i årets resultat efter skat.....	1.005.439	87.766.813	88.772.252	
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi.....		213.437	213.437	
Andre egenkapitalbevægelser.....		-794.969	-794.969	
Udbetalt udbytte.....	-3.737.048	0	-3.737.048	
Opskrivning 31/12.....	-29.322.561	463.080.934	433.758.373	
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	2.005.439	575.174.684	577.180.123	
Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21327417.....	100%	1.000.000	1.005.439	2.005.439
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S				
Kgs. Lyngby, CVR 21263613.....	100%	10.500.000	87.766.813	575.174.684
I ALT.....			88.772.252	577.180.123

Note 2 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Finansielle anlægsaktiver:

	2020	2019
Renter fra tilknyttede virksomheder.....	714.380	646.849
Finansielle indtægter i alt.....	714.380	646.849

Finansielle omkostninger:

Omsætningsaktiver:

Kreditinstitutter.....	8.765	23.148
Finansielle omkostninger i alt.....	8.765	23.148

Note 3 - Administrationsomkostninger

Bestyrelseshonorar.....	360.000	360.000
Gebyr til Erhvervsstyrelsen.....	25.000	25.000
Vederlag til administrator.....	16.016	24.498
Managementhonorar til Dansk Financia A/S.....	20.000	20.000
Revisionshonorar.....	55.000	55.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	11.293	4.784
	487.309	489.282

Fonden har i 2020 ikke beskæftiget personale.

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 4 - Resultatdisponering

Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	88.772.252	6.244.811
Overført til fondens uddelingsramme.....	2.539.000	525.000
Overført resultat.....	<u>-2.320.694</u>	<u>-390.581</u>
I alt.....	<u>88.990.558</u>	<u>6.379.230</u>

Note 5 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

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

Note 6 - Oplysning om nærtstående parter

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

