

Således vedtaget på fondens
bestyrelsesmøde d. 4. maj
2023
Per Solberg Hansen

2022

Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende Fond



Erhvervsdrivende fond

CVR nr. 17 55 73 78

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 2022



ERIK OG SUSANNA OLESENS
ALMENVELGØRENDE FOND



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

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

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

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

Revision:
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Fonden kan ikke søges



Indhold

LEDELSESBERETNING

Baggrund, kapitalgrundlag og formål	3
Strategi	4
Koncernoversigt	7
Ledelse	8
Året i hovedtræk	10
Hoved- og nøgletal	14
Regnskabsberetning	15
Risici	22
Ejendomsoversigt	26
Fremtiden	29
Uddelinger og uddelingsramme	30
Uddelingspolitik	31
Anbefalinger for god fondsledelse	32

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	39
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	40

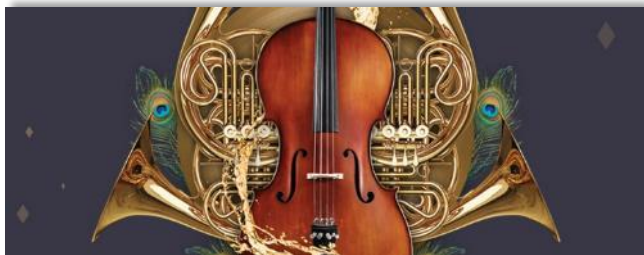
ÅRSREGNSKAB - KONCERN

Anvendt regnskabspraksis	42
Koncernresultatopgørelse	47
Koncernbalance	48
Egenkapitalopgørelse – koncernen	50
Pengestrømsopgørelse – koncernen	51
Noter til koncernregnskabet	52

ÅRSREGNSKAB - FOND

Anvendt regnskabspraksis	56
Fondens resultatopgørelse	57
Fondens balance	58
Egenkapitalopgørelse – fond	59
Noter til fondsregnskab	60





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 erhvervsmæssige 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 at opnå øget lønsomhed og lejertilfredshed.

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

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



Dansk Financia A/S

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

Selskabet er koncernens 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.

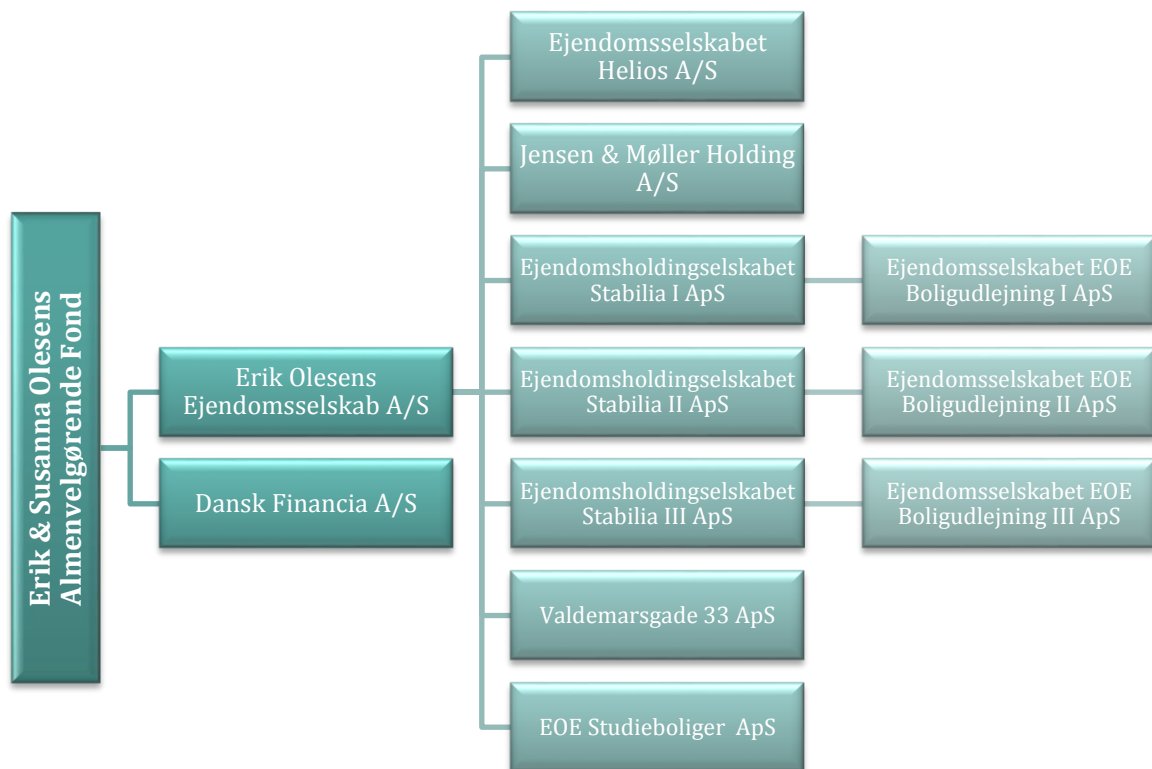
Dansk Financia A/S er medlem af Frederiksberg Grundejerforening og ejersektionen i brancheorganisationen for udlejere – Ejendom Danmark.





Koncernoversigt

Koncernoversigt pr. 31. december 2022:



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, hofjærgemester
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 2022 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 2022
Udløb af valgperiode 2025

Særlige kompetencer:

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

Samlet vederlag for 2022 fra koncernvirksomhederne udgør 235 t.kr.

Koncerneksterne ledelseshverv:

Formand for bestyrelsen i:

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

Medlem af bestyrelsen i:

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

I direktionen for:

Nymøllevej ApS
T&W Holding 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
TWI I ApS
AWH 2022 ApS



Mona Elisabeth Davidsen

Advokat - Født 1955 – kvinde.
Uafhængig.

Indtrådt i bestyrelsen 21.05.2013
Genvalgt i 2021
Udløb af valgperiode 2024

Særlige kompetencer:

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

Samlet vederlag for 2022 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.

Boligudlejningsejendomme

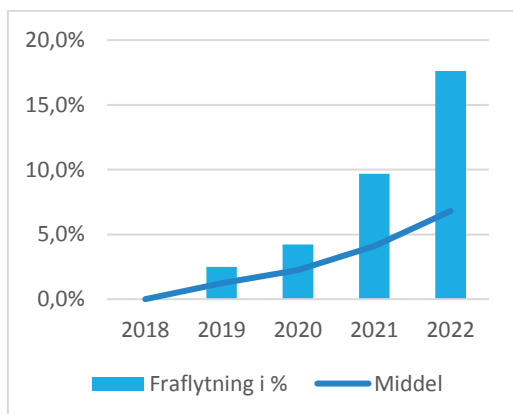
Koncernen har i 2022 ikke købt nye ejendomme, men fokuseret på at optimere rentabilitet og drift i de 13 boligudlejningsejendomme i København, som er købt i perioden 2018-2021.

Porteføljen består af 382 boliger, 62 kollegieboliger, 8 klubværelser, 6 garager og 14 erhvervslejemål, i alt 28.551 m².

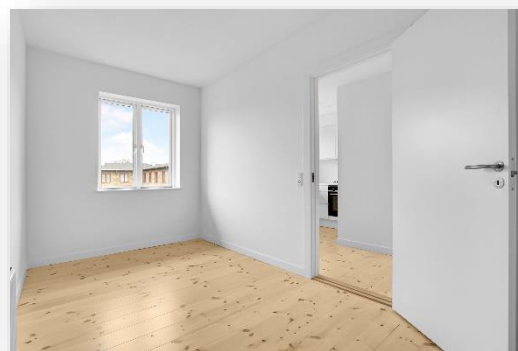
Koncernens boliger (excl. kollegieboliger og klubværelser) varierer i størrelse fra 41 m² til 117 m² og gennemsnitsarealet er 65 m². Det er i overvejende grad mindre boliger med 2-3 rum.

Mindre lejligheder har sædvanligvis en højere lejeromsætning end større boliger, og der er derfor frigjort et stigende antal lejligheder, som i overensstemmelse med koncernens strategi er blevet renoveret inden genudlejning.

I 2021 blev 9,7% af koncernens boliger (excl. kollegieboliger og klubværelser) opsagt og fraflyttet. I 2022 var det 17,6% (frigjort areal i % af samlet areal).



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



I 2022 er 42 lejligheder renoveret og genudlejet (2021: 22 lejligheder).

Pr. 31/12 2022 var yderligere 41 lejligheder under renovering (2021: 38 lejligheder).

Disse genudlejes efter afslutning af renovering.

I alt er i 2022 investeret kr. 65,7 mio. i renovering af ledige lejligheder og ejendomme (2021: kr. 31,4 mio.).

Boligudlejningsejendomme Investeringer og salg					
t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Køb (købspris)	-	219.594	294.993	154.862	70.804
Salg (salgspris)	-	-	-	0	368.273
Investeringer	65.739	31.383	19.387	21.644	38.517

Udlejning

Lejeindtægter fra koncernens boligudlejningsejendomme udgør i 2022 85% af de samlede lejeindtægter.

Der er generelt stor efterspørgsel efter den type lejligheder til beboelse, som koncernen udbyder til leje. Tomgang skyldes derfor næsten udelukkende renovering og istandsættelse af lejemål og i enkelte tilfælde, at en påtænkt ombygning/renovering kræver myndighedsbehandling og -godkendelse.



Ejerlejligheder til beboelse

Der er i 2022 solgt væsentligt færre ejerlejligheder end i de foregående 8 år.

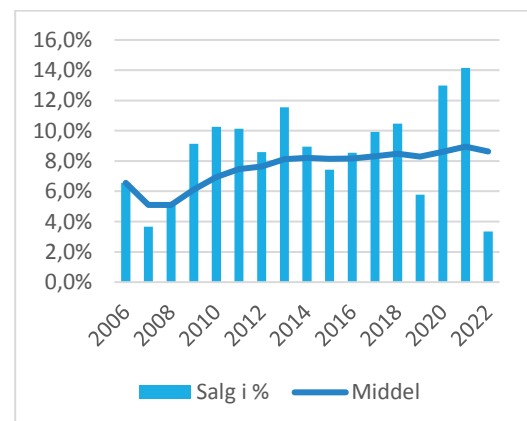
Der er i 2022 således kun solgt 5 ejerlejligheder. I 2021 solgtes 19 ejerlejligheder, heraf 18 ejerlejligheder til beboelse og 1 garage.

Antal solgte m² i % af restporteføljen andrager således 3,3% i 2022 mod 14,1% i 2021.



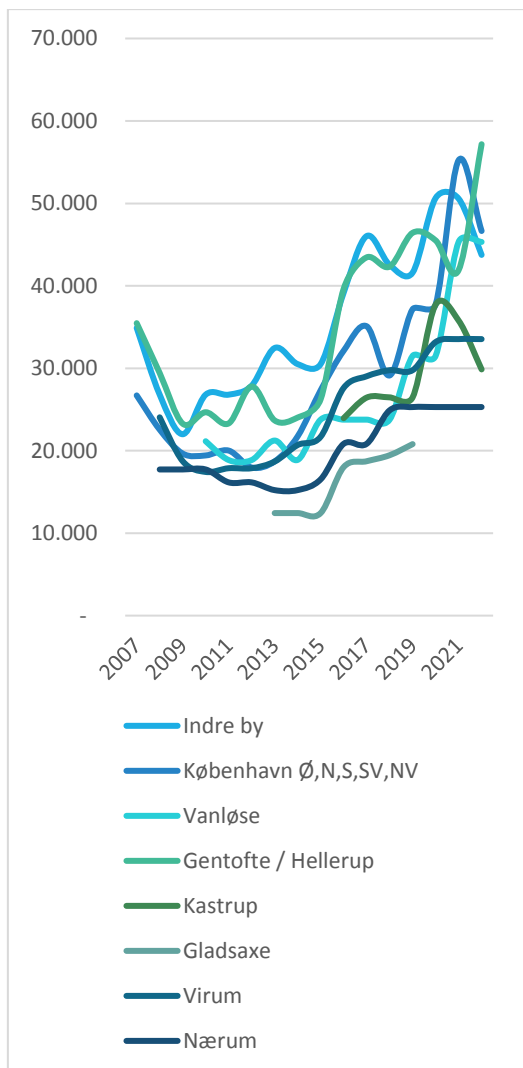
Manglende lejeindtægter på grund af tomgang udgør i 2022 8,6% af bruttolejeindtægterne for koncernens boligudlejningsejendomme som helhed (2021: 12,5%).

Koncernen har ikke ledige erhvervslejemål af betydning.



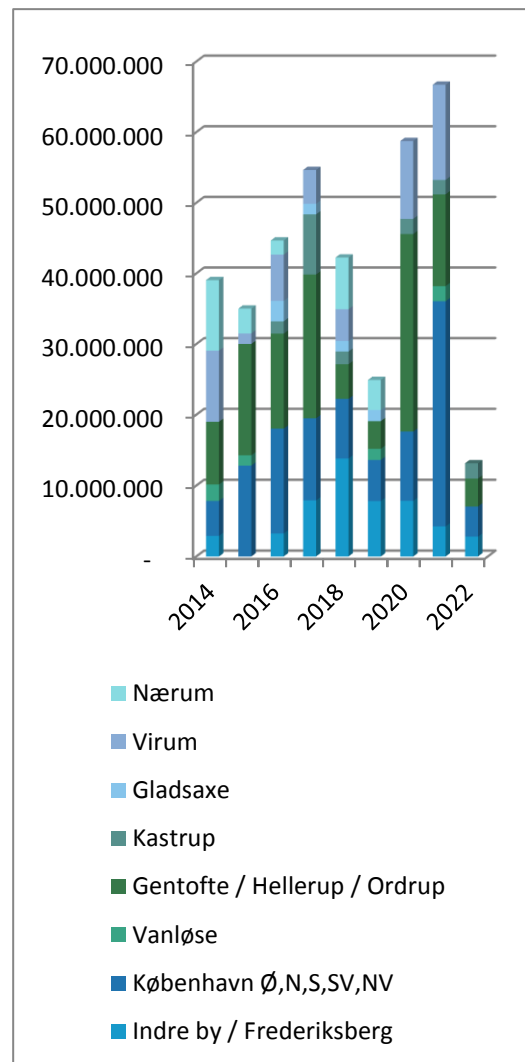
Trods de forringelser af markedsvilkår for salg af ejerlejligheder som bl.a. det stigende renteniveau har medført, har koncernen opnået salgsindtægter pr. m² (tinglyst areal) på kr. 44.392 pr. m², hvilket kun er et mindre fald i forhold til 2021, hvor den gennemsnitlige salgspris pr. m² androg kr. 45.192 pr. m².

Udviklingen i opnåede salgspriser kan illustreres således:



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

De samlede salgsindtægter for solgte ejerlejligheder andrager kr. 13,1 mio. (296 m²) mod kr. 66,7 mio. (1476 m²) i 2021.



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.

Der var pr. 31. december 2022 i alt 10 ejerlejligheder til beboelse, der er (eller vil blive) udbudt til salg. Af disse er 2 ejerlejligheder solgt i den løbende del af 2023.

I 2022 er investeret i alt 119 tkr. i koncernens ejerlejlighedsportefølje. Disse investeringer omfatter individuel modernisering af bad og udskiftning af vinduer.

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

Ejerlejligheder Investeringer og salg					
t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Køb (købspris)	-	-	-	-	-
Salg (salgspris)	13.140	66.703	60.730	24.934	48.675
Investeringer	119	241	428	4.545	4.098



Mange af de ejerlejligheder, der frigøres til salg, bærer præg af, at lejligheden har været udlejet til samme lejer i rigtig mange år.

Hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse (tkr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Lejeindtægter	36.880	31.263	23.252	14.120	25.177
Resultat af udlejning	16.515	12.301	7.192	3.474	12.074
Resultat af salgsaktivitet	4.237	21.978	26.052	9.760	76.873
Resultat af primær drift	15.360	29.615	27.824	12.818	84.147
Værdiregulering til dagsværdi	-76.504	59.918	94.443	-1.095	73.641
Finansiering, netto	-7.193	-6.956	-4.169	-2.629	-24.204
Årets resultat før skat	-67.513	82.720	118.776	9.093	133.606
Årets resultat efter skat	-48.635	64.107	92.860	6.985	113.144

Balance (tkr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Investeringsjendomme	1.103.100	1.122.415	854.745	477.661	311.810
Investering i materielle anlægsaktiver	65.858	251.217	314.844	181.051	113.419
Prioritetsgæld	417.036	410.730	313.490	177.407	44.507
Balancesum	1.126.792	1.192.289	1.021.585	760.861	633.843
Egenkapital	618.810	673.113	615.746	526.208	523.328

Pengestrømme (tkr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Driftsaktiviteter	25.536	47.299	44.986	28.981	344.913
Investeringsaktiviteter	-66.435	-158.377	-168.560	-348.022	51.443
Finansieringsaktiviteter	6.221	97.240	136.083	132.899	-191.142
Pengestrømme i alt	-34.678	-13.838	12.509	-186.142	205.214
Likvide beholdninger 31/12	8.208	42.886	56.723	44.214	230.356

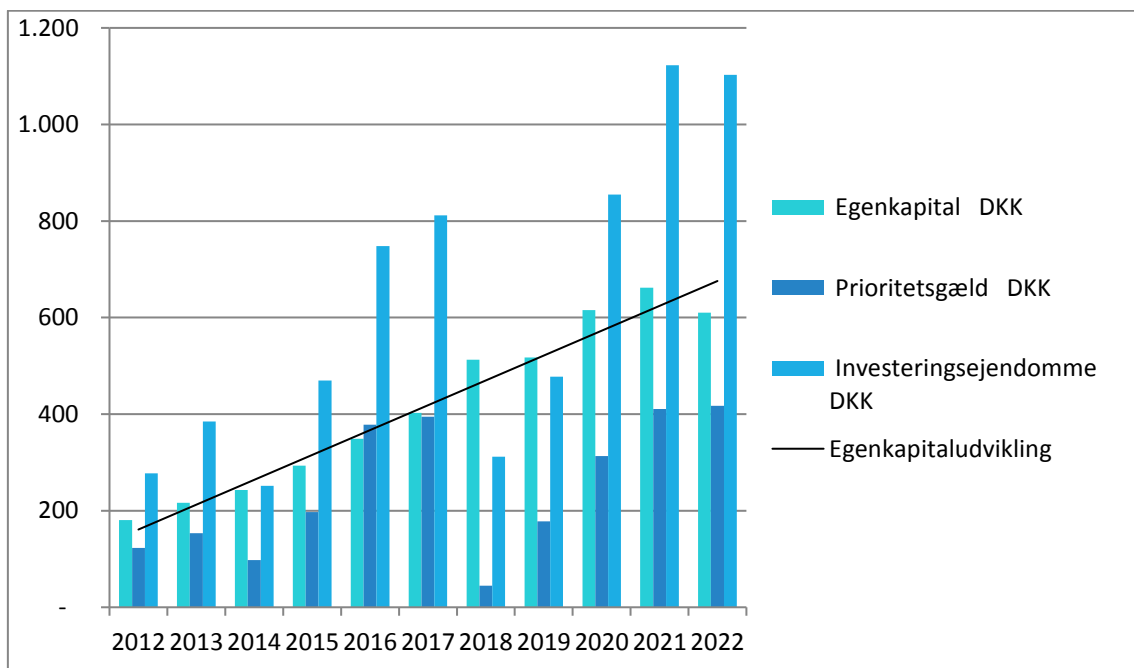
Investeringsjendomme	2022	2021	2020	2019	2018
Køb af ejendomme (tkr.)	-	219.594	294.993	154.862	70.804
Investeringer (tkr.)	65.858	31.623	19.851	26.189	42.615
Investeringsjendomme Ejerlejligheder, boliger (tkr.)	237.815	277.635	297.893	248.993	257.165
Investeringsjendomme Erhverv (tkr.)	9.116	10.235	10.198	7.573	7.555
Investeringsjendomme Udlejningsejendomme (tkr.)	856.169	834.545	546.654	221.095	47.120

Investeringsjendomme	2022	2021	2020	2019	2018
Antal købte m ² i alt	-	7.650	11.579	7.490	2.847
Antal købte lejemål/lejligheder	-	120	200	123	37
Antal solgte m ² – udlejningsejd.	-	-	-	-	24.169
Antal solgte lejemål i alt	-	-	-	-	282
Antal solgte m ² - ejerlejligheder	296	1.476	1.635	737	2.051
Antal solgte ejerlejligheder – i alt	5	19	23	12	27
Gennemsnitlig salgpris pr. m ²	44.392	45.192	37.143	34.541	31.586

Nøgletal	2022	2021	2020	2019	2018
Overskudsgrad – udlejning	44,7%	39,3%	30,8%	24,6%	47,9%
Forrentning af egenkapital	-7,6%	9,8%	16,3%	1,3%	24,2%
Egenkapitalandel	54,9%	56,5%	60,3%	69,2%	82,6%
Rentedækning	2,2	4,1	6,6	4,8	3,4
Bruttoresultat / nettoomsætning	43,1%	35,1%	40,4%	43,0%	20,1%
Indre værdi	25,07	27,31	24,99	21,35	21,24

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for nøgletalsdefinition

Egenkapital, prioritetsgæld og investeringsejendomme (MDKK)



Regnskabsberetning

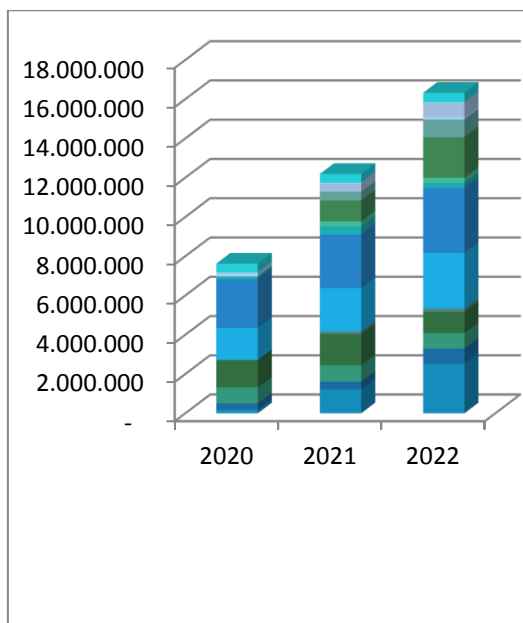
Resultatopgørelse

Udlejningsaktivitet

Resultat af udlejningsaktiviteten er forøget med kr. 4,2 mio. fra kr. 12,3 mio. i 2021 til kr. 16,5 mio. i 2022.

Resultat af udlejningsaktiviteten hidrører udelukkende fra selskabets boligudlejningsejendomme, idet resultat ved udlejning af koncernens portefølje af ejerlejligheder er uvæsentlig.

Udviklingen i resultat af udlejningsaktiviteten afspejler dels, at ejendomme købt i 2021 indgår fuldt ud i 2022 og dels, at der generelt for alle boligudlejningsejendomme er sket en forbedring af ejendommenes rentabilitet:



Der henvises til afsnittet ”Året i hovedtræk”.

Salgsaktivitet

Der er i 2022 i alt solgt 5 ejerlejligheder mod 19 ejerlejligheder i 2021. Salgspris for solgte ejerlejligheder udgør kr. 13,1 mio. (2021: kr. 66,7 mio.). Avancen udgør kr. 4,2 mio. for 2022 (2021: kr. 22 mio.)

Salg af ejerlejligheder består primært af ejerlejligheder til beboelse.

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 lejligheds geografiske placering.

I afsnittet ”Året i hovedtræk” er vist såvel udvikling i opnåede salgspriser i de enkelte geografiske områder, hvor koncernen har solgt lejligheder, og dels den geografiske spredning af salg af ejerlejligheder til beboelse i perioden 2014-2022.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger for koncernen udgør kr. 5,4 mio. i 2022 mod kr. 4,7 mio. i 2021.

Administrationsomkostninger kan i al væsentlighed henføres til Dansk Financias asset management aktiviteter, herunder personaleomkostninger, kontorhold, IT, leje af kontor, revision m.v.



Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi. Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Boligudlejningsejendomme er i 2022 nedskrevet med netto kr. 44,1 mio. (før skat) mod en opskrivning på kr. 36,9 mio. (før skat) i 2021.

Nedskrivningen skyldes markedsbestemte forhold, herunder øget afkastkrav. Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 1,65-3,12% (2021: 0,89-2,59%).



Beholdning af udlejede ejerlejligheder er i 2022 nedskrevet med netto kr. 31,2 mio. (før skat) mod en opskrivning på kr. 22,4 mio. (før skat) i 2021.

Nedskrivningen er foretaget dels på baggrund af de realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål og dels på baggrund af ledelsens aktuelle vurdering af de enkelte ejendomme.

Der henvises til afsnittet ”Risici”.

Erhvervslejligheder er i året nedskrevet med 1,1 mio.

Finansielle poster

Finansielle poster, netto er negativ med kr. 7,2 mio. mod kr. 7 mio. sidste år.



En betydelig del af koncernens realkreditgæld (69%) består af langfristede fastforrentede lån med en rente på 1-1,5%. Som følge af udviklingen i renteniveauet er kursværdien på disse lån reduceret betydeligt. Kursregulering af prioritetsgæld indgår ikke i årets resultat, men ville forbedre årets resultat med kr. 78,9 mio. (før skat) hvis det var tilfældet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat andrager kr. 18,9 mio. (indtægt) mod kr. 18,6 mio. (udgift) for 2021.

Beløbet fremkommer som beregnet skat af årets skattepligtige resultat kr. 2,3 mio. med fradrag af regulering af skat vedrørende tidligere år kr. 3,1 mio. og regulering af udskudt skat kr. 18,1 mio.

Resultat

Årets resultat udgør et underskud på kr. 48,6 mio. mod et overskud på kr. 64,1 mio. i 2021.

Ændringen i årets resultat skyldes i al væsentlighed to forhold. Dels at der er solgt betydeligt færre ejerlejligheder end i foregående år og dels negativ værdiregulering af koncernens investeringsejendomme som følge af markedsforhold.

I henhold til årsrapporten for sidste år var forventningerne til resultat før skat og værdiregulering i niveauet kr. 12 mio. Som følge af det manglende salg af ejerlejligheder er disse forventninger ikke indfriet.

De nuværende markedsbetingelser taget i betragtning, anses årets resultat dog for tilfredsstillende.



Balance

Investerings ejendomme

Koncernen ejer pr. 31/12 2022 følgende ejendomme:

Ejerlejligheder til beboelse

Koncernen ejer 114 ejerlejligheder til beboelse svarende til i alt 9.127 m² fordelt på 23 restejendomme i det storkøbenhavnske område. Ejerlejlighederne er værdiansat til dagsværdi og andrager kr. 237,8 mio., svarende til en gennemsnitlig bogført værdi på kr. 26.056 pr m². I beholdningen af ejerlejligheder til beboelse indgår 10 ejerlejligheder frigjort for lejekontrakt, som er - eller vil blive - udbudt til salg i 2023.

Dagsværdi af ejerlejligheder til beboelse er netto faldet med kr. 39,8 mio., hvilket kan henføres til værdi af modernisering og renovering kr. 0,1 mio. med fradrag af negativ værdiregulering kr. 31,2 mio. og solgte lejligheders andel af bogført værdi kr. 8,8 mio.

Ejerlejligheder til erhverv, garager m.v.

Koncernen ejer 4 butiksejerlejligheder og 1 garageejerslejlighed på i alt 453 m².

Disse erhvervslejligheder er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af forventet afkast ved udlejning, og dagsværdien andrager pr. 31. december 2022 kr. 9,1 mio.

Udlejningsejendomme

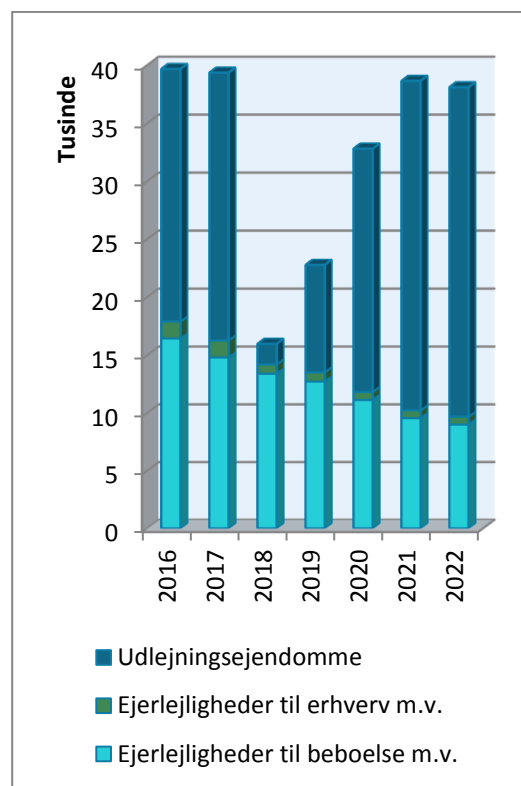
Koncernens ejer pr. 31/12 2022 13 udlejningsejendomme med i alt 382 boliger, 62 kollegieboliger, 8 klubværelser og 14 erhvervslejemål (uændret i forhold til 2021), i alt 28.551 m².

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi.

Dagsværdi af udlejningsejendomme er netto steget med kr. 21,6 mio. i 2022, der fremkommer som nettoværdien af investeringer kr. 65,7 mio. vedr. renovering og forbedring med fradrag af værdiregulering til dagsværdi kr. 44,1 mio.

Den bogførte værdi andrager kr. 856,1 mio. pr. 31/12 2022 svarende til en bogført værdi på kr. 29.987 pr m².

Den arealmæssige fordeling på koncernens ejendomsstyper kan illustreres således:



De angivne arealer er bruttoarealer (BBR)

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.

Finansielle anlægsaktiver

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 Lejelovens §120 (tidligere Boligreguleringslovens §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. 3,5 mio. pr. 31. december 2022 mod kr. 17,8 mio. sidste år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter kr. 0,8 mio. pr. 31. december 2022 består af omkostninger, der er betalt i 2022, men som vedrører perioden efter regnskabsårets afslutning (herunder forsikringspræmier) samt forudbetaling af ekstraordinære afdrag på realkreditlån i forbindelse med salg af lejligheder (relaksation).

Egenkapital

Den samlede egenkapital er i året reduceret med kr. 54,3 mio. fra kr. 673,1 mio. ved årets begyndelse til kr. 618,8 mio. pr. 31. december 2022.

Dette kan henføres til årets resultat og årets uddelinger samt udbytte til minoritetsinteresser.

Der er i 2022 uddelt i alt kr. 3,2 mio. – der henvises til særskilt afsnit herom.

Egenkapital svarer til 54,8% af balancesummen (2021: 56,5%).

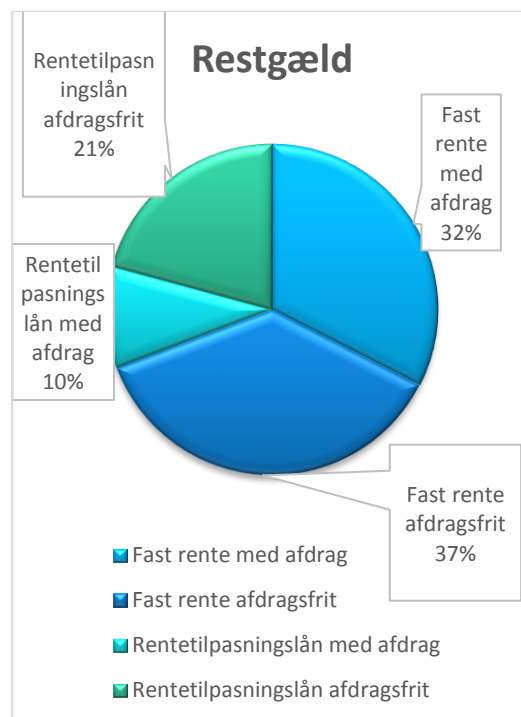
Prioritetsgæld

Prioritetsgæld udgjorde pr. 31. december 2022 kr. 417 mio. mod kr. 410,7 mio. sidste år svarende til en forøgelse på kr. 6,3 mio.

Der er i 2022 optaget yderligere prioritetsgæld i en af koncernens ejendomme med en hovedstol på kr. 21,3 mio.

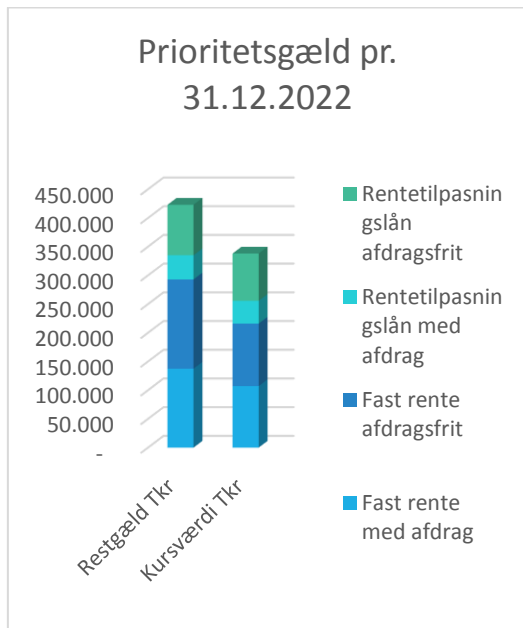
Af den samlede prioritetsgæld kr. 417 mio. forfalder kr. 393,8 mio. efter 5 år.

Koncernens prioritetsgæld fordelt på låntyper og afdragsprofil kan illustreres således:



Koncernens finansieringsstrategi indebærer, at gæld i størst muligt omfang udgøres af fastforrentet realkreditgæld med længst mulig løbetid. I det nuværende rentemarked har denne strategi vist sig hensigtsmæssig og fordelagtig.

Kursværdi pr. 31. december 2022 af koncernens samlede prioritetsgæld kr. 417 mio. andrager kr. 338,1 mio. og der er således en urealiseret ikke bogført kursgevinst pr. 31. december 2022 på kr. 78,9 mio. før skat.



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. 57 mio. pr. 31. december 2022 mod kr. 75,1 mio. sidste år. Faldet kr. 18,1 mio. skyldes udskudt skat på den negative værdiregulering af investeringsejendomme i behold samt tilbageførte opskrivninger vedr. solgte lejligheder.

Pengestrømme

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet andrager kr. 25,5 mio. mod 47,3 mio. sidste år. Forskellen hidrører primært fra salgsaktiviteten.

Likviditetspåvirkning af investeringsaktiviteten andrager kr. -66,4 mio. i 2022 mod kr. -158,4

mio. sidste år. I 2022 består likviditetspåvirkningen udelukkende af investeringer i ejendomme og køb af driftsmidler. I 2021 bestod likviditetspåvirkningen tillige af ejendoms køb og salg af værdipapirer.

Likviditet fra finansieringsaktiviteten andrager netto kr. 6,2 mio. mod 97,2 mio. sidste år.

De samlede pengestrømme udgjorde kr. -34,7 mio. i 2022 mod kr. -13,8 mio. mod sidste år.

Koncernens likvide beholdninger andrager kr. 8,2 mio. pr. 31. december 2022.

Skat og moms

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

Koncernen betalte i 2022 kr. 4 mio. i selskabsskat vedr. 2021 og kr. 6,1 mio. i aconto skat vedr. 2022.

Alle selskaber i koncernen er fælles registreret for moms.



Risici

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

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

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

Risiko ved usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme

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

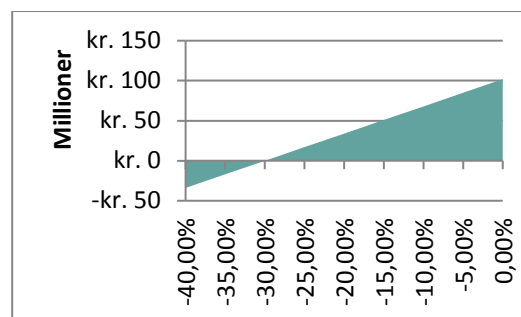
Værdiansættelse af koncernens ejerlejligheder til videresalg, udlejet til beboelse, tager udgangspunkt i realiserede salgspriser for lejligheder i de enkelte ejendomme frigjort for lejemål, offentligt tilgængelige prisstatistikker samt ledelsens aktuelle vurdering af de enkelte lejlighedsporteføljer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

I den opgjorte dagsværdi for ejerlejligheder til beboelse fradrages et nedslag på pt. 30% (2021: 25%) som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. Denne nedslagsprocent er skønnet. En ændring i den anvendte

nedslagsprocent med 1 %-point vil medføre en samlet ændring af værdien af ejerlejligheder til beboelse med kr. 3,4 mio. og en ændring af egenkapitalen med kr. 2,6 mio.

Nedslaget udgør således i alt kr. 101,9 mio. for porteføljen af ejerlejligheder til beboelse.

Nedenstående illustration viser konsekvens ved anvendelse af anden nedslags%:



En ændring af nedslagsprocenten fra 30% til eksempelvis 25% vil således medføre en yderligere opskrivning af koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse med kr. 16,9 mio.

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

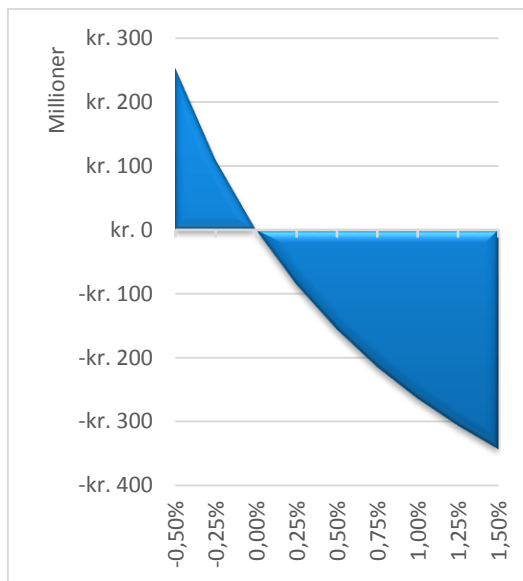
Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for den enkelte ejendom ud fra markedsforhold for den enkelte ejendomstype, vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejernes bonitet, lejekontrakter o.l. samt ejendommens potentiale, herunder muligheder for driftsoptimering og forøgelse af lejeindtægter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

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 for erhvervsejerlejligheder er anvendt afkastkrav på 6% (2021: 5,25%)

Ved fastlæggelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 for boligudlejningsejendomme er anvendt afkastkrav i niveauet 1,65-3,12% svarende til 2,36% i gennemsnit for porteføljen som helhed (2021: 0,89-2,59%).

De anvendte afkastkrav er for 2022 opgjort med assistance fra uafhængig ekstern rådgiver. 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).



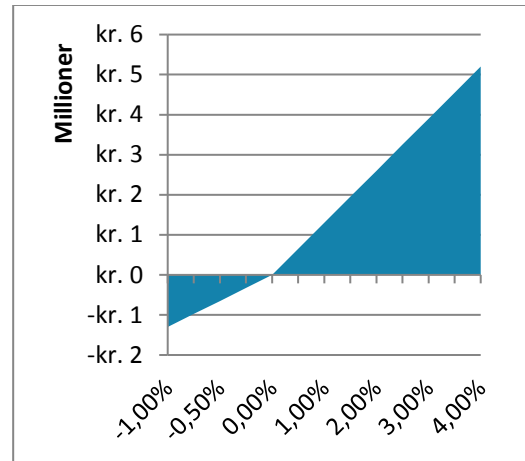
En ændring af afkastkravet med -0,25% point vil således medføre en opskrivning af investeringsejendomme med kr. 109,4 mio. (før skat) og en ændring af afkastkravet med +0,25% point vil medføre en nedskrivning af investeringsejendomme med kr. 86,5 mio. (før skat).

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 under 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), 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.

Ledelsen vurderer, at der aktuelt ikke er nogen likviditetsrisiko af betydning, idet koncernen har uudnyttede trækingsrettigheder på driftskredit i pengeinstitut, samt belåningsmuligheder vedr. realkredit.

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, stigende renteniveau, inflation, 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.

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 skattelovgivning
- Miljøforhold
- Afhængighed af egne medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere, herunder ejendomsadministration, ejendomsinsyn 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.





Ejendomsoversigt

Koncernens ejendomsportefølje omfatter pr. 31. december 2022 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 (BBR m ²)
Johan Kellers Vej 24-63	2450	13		800
Krogerupgade	2200	1		62
Ved Volden 1-13	1425	7		629
Blidahpark	2900	17	4 butikker	2122
Ordrup Jagtvej / Ny Ordrup Sideallé	2920	1	1 garage	86
Nattergalevej 36-90	2400	4		211
Østerbrogade 200-220	2100	8		787
Ane Katrines Vej 4-30	2000	3		176
Frankrigshusene 1-22	2300	3		185
Ordrupvej 75 og Ordrupvej 83	2920	5		309
Ordrupvej 76 A	2920	1		62
Gentoftegade 33	2820	2		131
Kastrupvej 98	2300	2		118
John Tranums Allé 17-31 m.fl.	2770	3		209
Tagensvej / Raadmandsgade	2200	3		202
Nordre Frihavnsgade 15	2100	1		89
Askevænget 25-47	2830	15		1511
Ordrupvej 78	2920	2		212
Sofienhøjvej / Gyldenlakvej m.fl.	2300	3		172
Cedervænget 3-21	2830	4		342
Florensvej / Sorrentovej	2300	2		104
Skodsborgvej 304-348	2850	11		875
Norgesgade 10	2300	3		170
I ALT pr. 31. december 2022		114	5	9.564

Antallet af lejemaal ændres løbende i takt med individuelle frasalg



Udlejningsejendomme

Adresse	Postnr	Antal boliger	Antal erhverv	Areal (brutto m ²)
Holger Danskes Vej 89	2000	62		2061
Valdemarsgade 33	1665	18	1	1216
Abel Cathrines Gade 21-21A-21B	1654	33	2	2322
Nordre Frihavnsgade 89-91	2100	21	1	1771
Hedemannsgade 2-4	2100	19		1210
Nørrebrogade 245 / Hyltebro 1-3	2200	31	4	2449
Nørrebrogade 247 / Hyltebro 2-4	2200	32	2	2004
Tagensvej 30-38 (Tagenshave)	2200	60		5136
Nordbanegade 12-16	2200	33	2	1733
Laurids Skaus Gade 3 / Hiort Lorezens Gade 9	2200	20	1	1540
Astrupvej 81-89, Stavnstrupvej 1-3, Havdrupvej 3-9 og Hagedstedvej 2-8 (Havdrupgård)	2700	89		5144
Grøndals Parkvej 10-12, Gudenåvej 10-12	2720	24	6 garager	1290
Lundgårdet 13-15	2720	10	1	675
I ALT pr. 31. december 2022		452	20	28.551

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

I ALT pr. 31. december 2022

566

25

38.115

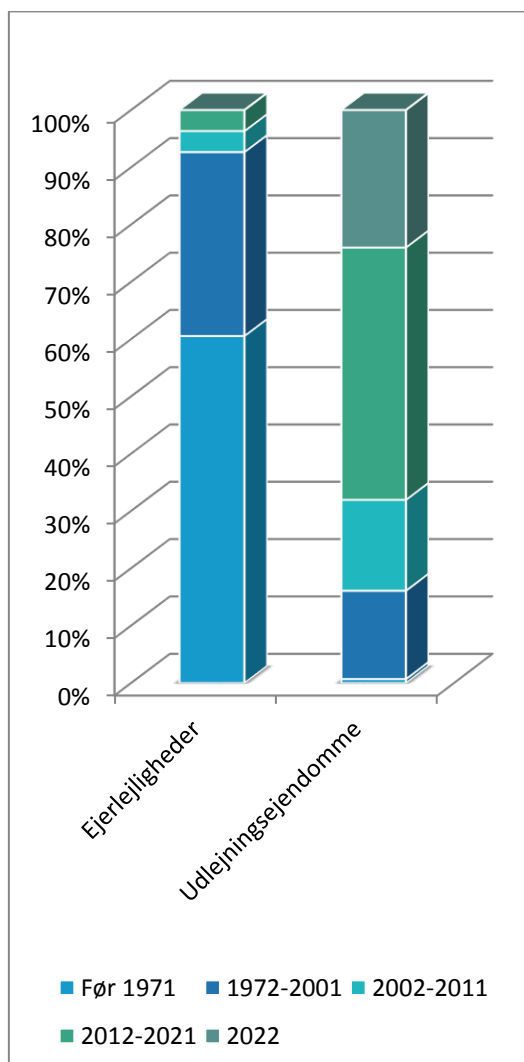
Lejemålenes alder

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 60% 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 to lejekontrakter mere end 50 år gammel. 15,4% er mellem 20 – 49 år gamle.

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



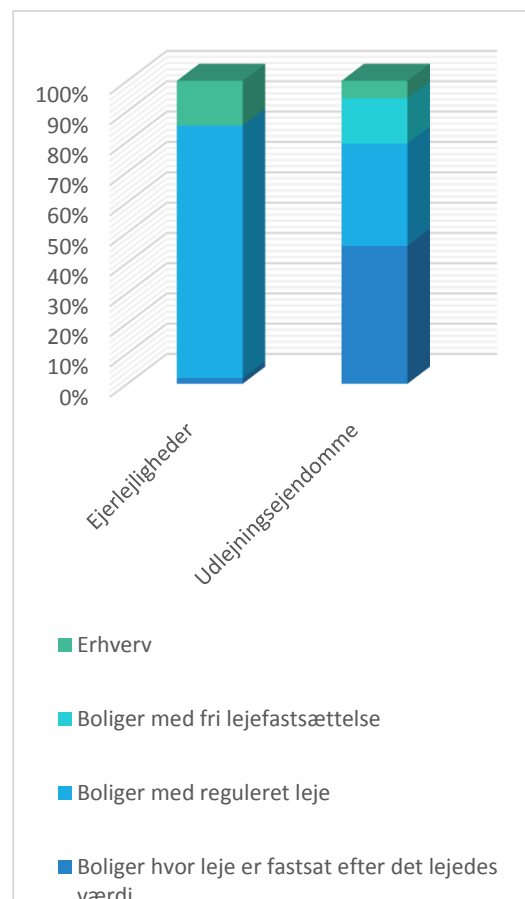
Lejemålstyper

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

Koncernens portefølje af ejerlejligheder til beboelse består næsten udelukkende af lejemål omfattet af lejelovens 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 et betydeligt antal 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. Som det fremgår af afsnittet ”Året i hovedtræk” er et betydeligt antal lejligheder blevet frigjort i 2022.

Koncernens lejeindtægter er for 2022 fordelt på de enkelte lejemålstyper således:



Fremtiden

Begivenheder efter balancedagen

Køb

Koncernen har i den forløbne del af 2023 ikke indgået aftaler om køb af ejendomme.

Koncernen vil i 2023 i lighed med 2022 fokusere på afkastgenerende investeringer i koncernens nuværende portefølje.

Salg

Pr. balancedagen var 10 ejerlejligheder opsagt eller udbudt til salg. I den forløbne del af 2023 er 2 af disse lejligheder solgt.

Der er udover de nævnte forhold ikke siden udgangen af 2022 indtruffet forhold og begivenheder, som har – eller vurderes at få – væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og koncernens økonomiske stilling.

Forventninger til 2023

Ledelsen forventer på baggrund af ejendommens nuværende drift og den forventede salgsaktivitet i 2023, at koncernens resultat af primær drift før værdiregulering bliver i niveauet kr. 22 mio. for 2023. Der forventes et positivt resultat for 2023 i niveauet kr. 15 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 2022 uddelt i alt 3.210 tkr.

Til medicinske formål er alt uddelt kr. 1,8 mio.

Donationen er tildelt et igangværende projekt, som fonden allerede har støttet gennem en år-række:

- Forskningsprojekt: **Hjerteramyloidose er en vigtig årsag til hjertesvigt** – kan vi finde patienterne tidligere? ved Professor, overlæge, ph.d., dr.med. Finn Gustafsson.

Til udøvere af bildende kunst er uddelt 150 tkr.

Donationen er tildelt den danske Visual Artist kunstner Clara Hastrup, der har modtaget et rejselegat til fortsat studieophold i London.



Til udøvere af klassisk musik, særligt kammermusik er uddelt i alt 260 tkr.

Donationen er tildelt Tivoli til afholdelse af en række koncerter med unge lovende klassiske musikere. Koncerterne afholdtes under fællesbetegnelsen ”Stjernesud” i forbindelse med Tivolis Sommerklassisk program.

Til almenvælgørende formål i øvrigt er uddelt kr. 1 mio.

Donationen er øremærket Nødhjælp til Ukraine og af den samlede donation har Læger Uden Grænser modtaget 500 tkr.



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

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

Fonden uddelingsramme andrager kr. 15 mio. pr. 31. december 2022.

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 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 udpegningsen af bestyrelsens medlemmer vægt på</i>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>		<p><i>bestyrelsesmedlemmernes kompetence og at disse var uafhængige af fondens stiftere.</i></p> <p><i>Det var ønsket hos fondens stiftere, at bestyrelsens medlemmer opretholder medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige 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. 	<p><i>Fonden følger anbefalingen.</i></p> <p><i>I fondens årsrapport medtages en redegørelse for sammensætning af bestyrelsen og en beskrivelse af de enkelte bestyrelsesmedlemmer.</i></p>	
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		<p><i>Fonden følger ikke anbefalingen.</i></p> <p><i>Det er bestyrelsens indstilling, at fondens interesser bedst tilgodeses ved, at 2 bestyrelsesmedlemmer også er medlem af bestyrelsen i fondens dattervirksomheder, hvilket ligeledes er i overensstemmelse med de ønsker, som fondens stiftere lagde vægt på ved fondens stiftelse.</i></p>

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, eller 	<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 i forhold til stifternes familie.</i></p> <p><i>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 medlemskab af bestyrelsen længst muligt for at sikre kontinuitet og stabilitet.</i></p>	

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</p>		
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 dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og	<i>Fonden følger anbefalingen.</i>	<i>Fondens årsrapport indeholder oplysning om vederlag til bestyrelsen.</i>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
en eventuel direktion modtager for udførelsen af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.		



Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Erik & Susanna Olesens Almenvelgørende 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 2022 samt af resultatet af fondens og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret for 2022.

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

Kgs. Lyngby, den 4. maj 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 4. maj 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 57 12 33

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
nr. 16718

Henrik Hornbæk
statsautoriseret revisor
nr. 32802

Anvendt regnskabspraksis - koncern

Generelt

Årsrapporten for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond koncernen for 2022 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

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 aktivernes værdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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. 30% (2021: 25%) 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 det normaliserede driftsresultat, baseret på budget for det kommende år, sammen med afkastkravet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

Grundejernes Investeringsfond

Koncernens kontante indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Lejelovens §120 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 renteomkostning 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 Studieboliger 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		2022	2021
	Lejeindtægter m.v.....	36.880.221	31.262.898
	Honorarindtægter.....	18.429	19.171
1	Driftsomkostninger.....	-20.383.479	-18.981.112
	Resultat af udlejning og administration.....	16.515.171	12.300.957
	Salgsindtægter.....	13.140.000	66.702.700
	Bogført værdi og salgsmkostninger.....	-8.903.362	-44.724.835
	Resultat af salgsaktivitet.....	4.236.638	21.977.865
	Bruttoresultat	20.751.809	34.278.822
1	Administrationsomkostninger.....	-5.391.364	-4.664.114
	Resultat af primær drift før værdiregulering.....	15.360.445	29.614.708
	Andre driftsindtægter.....	822.614	143.366
2	Værdiregulering til investeringsejendomme til dagsværdi.....	-76.503.668	59.918.013
	Resultat før finansielle poster.....	-60.320.609	89.676.087
3	Finansielle indtægter.....	26.440	302.391
3	Finansielle omkostninger.....	-7.219.221	-7.258.058
	Finansielle poster, netto.....	-7.192.781	-6.955.667
	Resultat før skat.....	-67.513.390	82.720.420
4	Skat af årets resultat.....	18.878.308	-18.613.487
5	ÅRETS RESULTAT.....	-48.635.082	64.106.933

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2022	2021	
Aktiver			
<i>Materielle anlægsaktiver:</i>			
6	Investeringsejendomme.....	1.103.100.381	1.122.415.344
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>56.654</u>	<u>6.558</u>
		<u>1.103.157.035</u>	<u>1.122.421.902</u>
 <i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
8	Huslejedeposita.....	28.125	28.125
9	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond, LL §120.....	<u>6.990.931</u>	<u>7.958.262</u>
		<u>7.019.056</u>	<u>7.986.387</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>1.110.176.091</u>	<u>1.130.408.289</u>
 <i>Tilgodehavender:</i>			
	Salg og udlejning.....	3.509.094	17.845.508
4	Selskabsskat.....	3.807.000	0
	Andre tilgodehavender.....	293.715	433.939
	Periodeafgrænsningsposter.....	798.520	715.800
 <i>Likvide beholdninger:</i>			
	Kreditinstitutter.....	<u>8.207.755</u>	<u>42.885.504</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>16.616.084</u>	<u>61.880.751</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u>1.126.792.175</u>	<u>1.192.289.040</u>

KONCERNBALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2022	2021
Passiver		
<i>Egenkapital:</i>		
Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
Overført resultat.....	571.380.078	632.536.647
Uddelingsramme.....	<u>15.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Egenkapital henført til fonden.....	<u>611.023.828</u>	<u>662.180.397</u>
Minoritetsinteresser.....	<u>7.786.513</u>	<u>10.932.345</u>
Egenkapital i alt.....	<u>618.810.341</u>	<u>673.112.742</u>
<i>Hensatte forpligtelser:</i>		
4 Udskudt skat.....	57.047.116	75.129.810
Andre hensættelser.....	<u>2.304.130</u>	<u>2.241.005</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>59.351.246</u>	<u>77.370.815</u>
<i>Langfristede gældsforpligtelser:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter.....	412.344.661	406.192.987
Deposita.....	<u>7.008.573</u>	<u>6.251.439</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>419.353.234</u>	<u>412.444.426</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
10 Gæld til realkreditinstitutter.....	4.691.750	4.537.129
4 Selskabsskat.....	0	7.093.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	6.212.788	5.317.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.306.846	6.178.998
Anden gæld.....	<u>10.065.970</u>	<u>6.234.816</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>29.277.354</u>	<u>29.361.057</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>448.630.588</u>	<u>441.805.483</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>1.126.792.175</u>	<u>1.192.289.040</u>
1 Medarbejderforhold		
11 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	632.536.647	5.000.000	662.180.397	10.932.345	673.112.742
Overført til uddelingsramme.....	0	-10.000.000	10.000.000	0		0
Årets resultat.....	0	-51.156.569	3.210.000	-47.946.569	-688.513	-48.635.082
Betalt ordinært udbytte.....	0		0	0	-2.457.319	-2.457.319
Uddelinger i 2022.....	0	0	-3.210.000	-3.210.000	0	-3.210.000
Øvrige egenkapitalbevægelser.....	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>571.380.078</u>	<u>15.000.000</u>	<u>611.023.828</u>	<u>7.786.513</u>	<u>618.810.341</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note	2022	2021
Resultat af udlejning m.v.....	<u>16.515.171</u>	<u>12.300.957</u>
Resultat af salgsaktivitet.....	4.236.638	21.977.865
Tilbageført bogført værdi af solgte investeringsejendomme.....	<u>8.667.730</u>	<u>42.887.693</u>
Nettosalgspris for solgte investeringsejendomme (ejerlejligheder).....	<u>12.904.368</u>	<u>64.865.558</u>
Administrationsomkostninger.....	-5.391.364	-4.664.114
7 Tilbageførte afskrivninger.....	<u>34.886</u>	<u>6.559</u>
Administrationsomkostninger i alt.....	<u>-5.356.478</u>	<u>-4.657.555</u>
Andre driftsindtægter.....	822.614	143.366
4 Finansielle poster - netto.....	<u>-7.192.781</u>	<u>-6.955.667</u>
	<u>-6.370.167</u>	<u>-6.812.301</u>
Ændring af driftskapital.....	<u>23.615.089</u>	<u>-935.600</u>
Betalte selskabsskatter, netto.....	<u>-10.104.386</u>	<u>-10.550.876</u>
Udbetaling af udbytte til minoritetsinteressenter.....	<u>-2.457.319</u>	<u>-2.106.273</u>
Udlodninger til almenvælgørende formål.....	<u>-3.210.000</u>	<u>-4.805.000</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	<u>25.536.278</u>	<u>47.298.910</u>
Køb af investeringsejendomme.....	0	-219.016.148
Afholdte moderniserings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.....	-66.350.037	-31.623.472
Handel med andre værdipapirer.....	0	92.263.107
Køb af driftsmidler.....	<u>-84.981</u>	<u>0</u>
Pengestrømme til investeringsaktivitet.....	<u>-66.435.018</u>	<u>-158.376.513</u>
Afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	-15.079.009	-10.580.804
Optagelse af lån i ejendomme.....	<u>21.300.000</u>	<u>107.820.831</u>
Pengestrømme til finansieringsaktivitet.....	<u>6.220.991</u>	<u>97.240.027</u>
Årets pengestrømme.....	-34.677.749	-13.837.576
Likvide beholdninger pr. 1/1.....	<u>42.885.504</u>	<u>56.723.080</u>
Likvide beholdninger pr. balancedagen.....	<u>8.207.755</u>	<u>42.885.504</u>
Likvider kan specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	<u>8.207.755</u>	<u>42.885.504</u>
	<u>8.207.755</u>	<u>42.885.504</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1 - Drifts- og administrationsomkostninger

Medarbejderforhold:

Koncernen har i 2022 som helhed gennemsnitlig beskæftiget 2 medarbejdere (2021: 2)

Det samlede vederlag til ledelsen i koncernen udgør:

	2022	2021
Gager og honorarer.....	2.607.948	1.963.590
Pensioner.....	141.107	83.655
Andre omkostninger til social sikring.....	16.123	10.331
	<u>2.765.178</u>	<u>2.057.576</u>

Det samlede honorar til koncernens revisionsvirksomhed udgør

Revision af årsrapport for fonden og koncernen.....	37.625	35.000
Revision af årsrapporter for fondens dattervirksomheder.....	634.251	590.000
Honorar for regnskabs- og skattemæssig assistance.....	247.263	230.000
Regulering vedr. tidligere år.....	0	104.306
I alt excl. moms.....	919.139	959.306
Moms.....	229.785	239.827
I alt inkl. moms.....	<u>1.148.924</u>	<u>1.199.133</u>

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

Selskabsadministration (administrationsomkostninger).....	279.374	272.490
Ejendomsadministration og tilsyn, ordinært (driftsomkostninger).....	2.886.480	2.698.147
Ejendomsadministration og tilsyn, ekstraordinært (driftsomkostninger).....	506.841	290.918
	<u>3.672.695</u>	<u>3.261.555</u>

Dattervirksomheden Dansk Financia har oppebåret management fee fra andre dattervirksomheder på i alt.....	<u>3.935.383</u>	<u>3.383.610</u>
---	------------------	------------------

Note 2 - Værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering investeringsejendomme.....	-76.503.666	59.340.245
Andre værdireguleringer.....	-2	577.768
Værdiregulering i alt.....	<u>-76.503.668</u>	<u>59.918.013</u>

Note 3 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Anlægsaktiver:

Renter, Grundejernes Investeringsfond.....	25.116	25.237
Renter og aktieudbytter af værdipapirer.....	0	277.154
	<u>25.116</u>	<u>302.391</u>

Omsætningsaktiver:

Andre renter.....	1.324	0
	<u>1.324</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u>26.440</u>	<u>302.391</u>

Finansielle omkostninger:

Langfristet gæld:

Renter af prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	6.390.227	5.344.769
Kurstab og omkostninger ved afdrag og indfrielse af prioritetsgæld.....	199.909	181.043
Amortisering af prioritetsgæld til kostpris.....	221.185	198.321
	<u>6.811.321</u>	<u>5.724.133</u>

Aktiver:

Renter kreditinstitutter.....	407.900	447.186
Kursregulering af værdipapirer.....	0	1.086.739
	<u>407.900</u>	<u>1.533.925</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>7.219.221</u>	<u>7.258.058</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

	Resultat- opgørelse	Balance
Note 4 - Skat af årets resultat og udskudt skat		
<i>Aktuel skat:</i>		
Saldo 1/1 2022.....		7.093.000
Regulering vedr. tidligere år.....	3.116.614	-3.116.614
Betalt i 2022 vedr. 2022 (aconto skat).....		-6.128.000
Betalt i 2022 vedr. 2021 (restskat).....		-3.976.386
Skat af årets resultat.....	-2.321.000	<u>2.321.000</u>
Skyldig selskabsskat pr. 31/12 2022 (tilgodehavende).....		<u>-3.807.000</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2022.....		75.129.810
Årets regulering.....	18.082.694	<u>-18.082.694</u>
Udskudt skat 31/12 2022.....		<u>57.047.116</u>
Skat i alt (indtægt).....	<u>18.878.308</u>	

Udskudt skat relaterer sig primært til værdiregulering af investeringsejendomme.

Note 5 - Resultatdisponering	2022	2021
Hensat til fondens uddelingsramme.....	3.210.000	4.805.000
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes resultat.....	-688.513	855.263
Overført resultat.....	<u>-51.156.569</u>	<u>58.446.670</u>
I alt.....	<u>-48.635.082</u>	<u>64.106.933</u>

	2022			I ALT	2021
	Ejerlejligh- heder (bolig)	Ejerlejligh- heder (erhverv)	Udlejnings- ejendomme		
Note 6 - Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme					
Anskaffelsespris 1/1.....	60.463.807	6.440.694	726.799.800	793.704.301	550.278.490
Tilgang i året.....	89.956	29.134	65.739.312	65.858.402	251.217.384
Afgang i året.....	<u>-3.186.703</u>			<u>-3.186.703</u>	<u>-7.791.573</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>57.367.060</u>	<u>6.469.828</u>	<u>792.539.112</u>	<u>856.376.000</u>	<u>793.704.301</u>
Opskrivninger 1/1.....	217.171.087	3.794.306	107.745.650	328.711.043	304.466.916
Tilbageførte opskrivninger på solgte ejendomme.....	-5.482.996	0	0	-5.482.996	-35.096.118
Værdiregulering i året.....	<u>-31.239.770</u>	<u>-1.148.134</u>	<u>-44.115.762</u>	<u>-76.503.666</u>	<u>59.340.245</u>
Opskrivninger 31/12.....	<u>180.448.321</u>	<u>2.646.172</u>	<u>63.629.888</u>	<u>246.724.381</u>	<u>328.711.043</u>
Investeringsejendomme pr. 31/12.....	<u>237.815.381</u>	<u>9.116.000</u>	<u>856.169.000</u>	<u>1.103.100.381</u>	<u>1.122.415.344</u>
I Investeringsejendomme er tinglyst gæld med amortiseret kostpris på i alt kr.				<u>417.036.411</u>	<u>410.730.116</u>

Note 7 - Materielle anlægsaktiver - Driftsmateriel	2022	2021
Anskaffelsespris 1/1.....	43.696	43.696
Tilgang i året.....	<u>84.982</u>	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>128.678</u>	<u>43.696</u>
Af- og nedskrivninger 1/1.....	37.138	30.579
Afskrivninger i året (indeholdt i administrationsomkostninger).....	<u>34.886</u>	<u>6.559</u>
Af- og nedskrivninger 31/12.....	<u>72.024</u>	<u>37.138</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar pr. 31/12.....	<u>56.654</u>	<u>6.558</u>

NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 8 - Finansielle anlægsaktiver - Huslejedeposita

Saldo 1/1.....	28.125	28.125
Indbetalinger i året.....	0	0
Udbetalinger i året.....	0	0
Huslejedeposita 31/12.....	<u>28.125</u>	<u>28.125</u>

Note 9 - Finansielle anlægsaktiver - Indestående i Grundejernes Investeringsfond

2022 2021

Indestående 1/1.....	7.958.262	6.450.121
Regulering til tidligere år.....	5.882	-7.647
Renter.....	25.116	25.237
Indbetalinger i året.....	605.140	621.941
Udbetalinger i året.....	-1.603.469	0
Saldo overført fra ny ejer i f.m. køb / til ny ejer i f.m. med salg.....	0	868.610
Indestående i Grundejernes Investeringsfond LL §120, i alt.....	<u>6.990.931</u>	<u>7.958.262</u>

Note 10 - Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter:

Efter 5 år.....	393.800.173	373.315.703
Mellem 1 og 5 år.....	<u>18.544.488</u>	<u>32.877.284</u>
Langfristet del.....	412.344.661	406.192.987
Inden for 1 år.....	<u>4.691.750</u>	<u>4.537.129</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	<u>417.036.411</u>	<u>410.730.116</u>

Deposita:

Efter 5 år.....	<u>7.008.573</u>	<u>6.251.439</u>
Langfristet del.....	7.008.573	6.251.439
Inden for 1 år.....	0	0
Deposita i alt.....	<u>7.008.573</u>	<u>6.251.439</u>

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

Note 11 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen har stillet pant eller anden sikkerhed på følgende måde:

I Investeringsejendomme, der pr. balancedagen har en bogført værdi på DKK.....	1.103.100.381
er der tinglyst gæld, der pr. balancedagen har en amortiseret kostpris på DKK.....	417.036.411

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 11 - 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes dattervirksomhedernes resultat efter skat.

Finansielle poster indeholder renteindtægter.

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

Balancen

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

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

RESULTATOPGØRELSE FOR FONDEN

Note		2022	2021
	Indtægter		
1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	-48.155.685	63.001.153
2	Finansielle indtægter.....	828.995	735.323
2	Finansielle omkostninger.....	<u>-33.079</u>	<u>-7.124</u>
		-47.359.769	63.729.352
	Udgifter		
3	Administrationsomkostninger.....	<u>-586.800</u>	<u>-477.682</u>
	Resultat før skat.....	-47.946.569	63.251.670
	Skat af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Årets resultat.....	<u><u>-47.946.569</u></u>	<u><u>63.251.670</u></u>

BALANCE FOR FONDEN pr. 31. december

Note		2022	2021
	Aktiver		
	<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
1	Aktier i Dansk Financia A/S.....	2.681.038	2.404.178
1	Aktier i Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	572.516.379	636.948.924
	Udlån til Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.....	35.601.931	25.317.212
	Finansielle anlægsaktiver i alt	610.799.348	664.670.314
	<i>Omsætningsaktiver:</i>		
	Andre tilgodehavender.....	16	36.222
	Likvide beholdninger.....	5.386.960	298.861
	Omsætningsaktiver i alt.....	5.386.976	335.083
	Aktiver i alt.....	616.186.324	665.005.397
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Grundkapital.....	24.643.750	24.643.750
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	431.775.667	495.931.352
	Overført resultat.....	139.604.411	136.605.295
	Uddelingsramme.....	15.000.000	5.000.000
	Egenkapital i alt.....	611.023.828	662.180.397
	<i>Kortfristede gældsforpligtelser:</i>		
	Anden gæld.....	5.162.496	2.825.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.162.496	2.825.000
	Passiver i alt.....	616.186.324	665.005.397
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	495.931.352	136.605.295	5.000.000	662.180.397
Overført til uddelingsramme.....	0	0	-10.000.000	10.000.000	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder.....	0	-16.000.000	16.000.000	0	0
Årets resultat.....	0	-48.155.685	-3.000.884	3.210.000	-47.946.569
Uddelinger i 2022.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.210.000</u>	<u>-3.210.000</u>
Egenkapital 31/12.....	<u>24.643.750</u>	<u>431.775.667</u>	<u>139.604.411</u>	<u>15.000.000</u>	<u>611.023.828</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.....	-28.923.822	524.855.174	495.931.352
Andel i årets resultat efter skat.....	1.276.860	-49.432.545	-48.155.685
Udbetalt udbytte.....	-1.000.000	-15.000.000	-16.000.000
Opskrivning 31/12.....	-28.646.962	460.422.629	431.775.667
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt.....	2.681.038	572.516.379	575.197.417

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs- kapital	Resultat efter skat	Egenkapital
Dansk Financia A/S Kgs. Lyngby, CVR 21327417.....	100%	1.000.000	1.276.860	2.681.038
Erik Olesens Ejendomsselskab A/S Kgs. Lyngby, CVR 21263613.....	100%	10.500.000	-49.432.545	572.516.379
I ALT.....			-48.155.685	575.197.417

Note 2 - Finansielle poster

Finansielle indtægter:

Finansielle anlægsaktiver:

Renter fra tilknyttede virksomheder.....	828.995	735.323
Finansielle indtægter i alt.....	828.995	735.323

Finansielle omkostninger:

Omsætningsaktiver:

Kreditinstitutter.....	33.079	7.124
Finansielle omkostninger i alt.....	33.079	7.124

Note 3 - Administrationsomkostninger

Bestyrelseshonorar.....	360.000	360.000
Gebyr til Erhvervsstyrelsen.....	20.000	20.000
Vederlag til administrator.....	16.826	16.416
Managementhonorar til Dansk Financia A/S.....	20.000	20.000
Revisionshonorar.....	95.000	60.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	74.974	1.266
	586.800	477.682

Fonden har i 2022 ikke beskæftiget personale.

NOTER TIL FONDENS ÅRSRAPPORT

Note 4 - Resultatdisponering

	2022	2021
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	-48.155.685	63.001.153
Overført til fondens uddelingsramme.....	3.210.000	4.805.000
Overført resultat.....	<u>-3.000.884</u>	<u>-4.554.483</u>
I alt.....	<u>-47.946.569</u>	<u>63.251.670</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.