

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

**Erhvervsstyrelsen**

## **Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S**

Trunnevangen 9, st. th.  
2920 Charlottenlund

### **Årsrapport 1/1 - 31/12 2018**

13. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 68

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2019



Christopher Rudolf Olsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S  
Trunnevangen 9, st. th.  
2920 Charlottenlund

**CVR-nr.:** 29 92 64 68

**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2018

---

**Bestyrelse**

---

Christopher Rudolf Olsen  
Huiyan Olsen  
Mikael Holmelin

---

**Direktion**

---

Mikael Holmelin

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:**

Michel Mandrup

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2018, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. maj 2019

I direktionen

Mikael Holmelin

I bestyrelsen

Christopher Rudolf Olsen

Huiyan Olsen

Mikael Holmelin

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

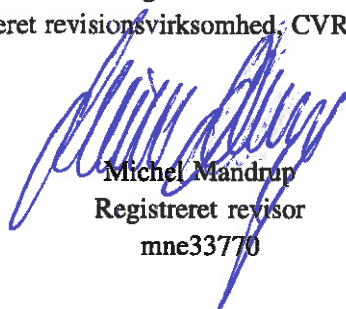
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 29. maj 2019

Revidata Registrerede Revisorer A/S

Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815



Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investeringsselskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### Afkastkrav/Bruttogleje:

##### *Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland		kr. 466 - kr. 1.177	3,5%-4,0%

##### *Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland		kr. 1.724 - kr. 2.029	4,5%-5,0%

#### Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2018**

<u>Note</u>	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.454.854</b>	358.857
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>1.454.854</b>	358.857
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	389.340	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.844.194</b>	358.857
Finansielle indtægter	33.007	63.636
Finansielle omkostninger	-788.869	-342.345
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.088.332</b>	80.148
Skat af årets resultat	-25.054	-1.749
<b>Årets resultat</b>	<b>1.063.278</b>	78.399
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	1.063.278	78.399
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.063.278</b>	78.399

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver**  
**pr. 31. december 2018**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>35.098.000</u>	<u>34.708.660</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>35.098.000</u>	<u>34.708.660</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>35.098.000</u>	<u>34.708.660</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>1.054.823</u>	<u>796.516</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.054.823</u>	<u>796.516</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	<u>89.076</u>	<u>153.601</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>89.076</u>	<u>153.601</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>709.683</u>	<u>105.260</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>709.683</u>	<u>105.260</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.853.582</u>	<u>1.055.377</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>36.951.582</u></u>	<u><u>35.764.037</u></u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2018**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	10.593.105	9.529.828
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.093.105</b>	<b>10.029.828</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	23.866	0
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>23.866</b>	<b>0</b>
<b>1 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	7.924.500	7.924.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	667.997	658.048
Anden gæld	17.000.000	17.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>25.592.497</b>	<b>25.582.548</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.457	91.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.242	60.000
Anden gæld	116.415	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>242.114</b>	<b>151.661</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>25.834.611</b>	<b>25.734.209</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>36.951.582</b>	<b>35.764.037</b>
<b>2 Ejerforhold</b>		
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
<b>4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b>		

**Noter til årsregnskabet**

<u>Note</u>	<u>2018</u>
<b>1 Langfristede gældsforpligtigelser</b> Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 25.592.	
<b>2 Ejerforhold</b> Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne.  Huiyan Olsen, Charlottenlund Christopher Rudolf Olsen, Hellerup	
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b> Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.000 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 35.098.	
<b>4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b> Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr.  Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	