

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 2017

12. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 68

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2018

Christopher Rudolf Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	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 2017

Bestyrelse

Christopher Rudolf Olsen
Huiyan Olsen
Mikael Holmelin

Direktion

Mikael Holmelin

Revisor

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

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2017, 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 18. maj 2018

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 2017 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 18. maj 2018
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investeringsselskab.

I forhold til tidligere år har selskabet haft væsentlige ændringer i aktiviteterne. Selskabet har i år købt fast ejendom til udlejning.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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 ejendommenes 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/Bruttoleje:

Boligejendomme

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordsjælland	kr. 466 - kr. 1.177	3,5%-4,0%

Retailejendomme

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordsjælland	kr. 1.724 - kr. 2.029	4,5%-5,0%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, 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.

Ejendommenes 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 nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien 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.

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 nominel 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.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2017**

<u>Note</u>	2017	2016
Bruttofortjeneste/Bruttotab	358.857	-60.563
Resultat af primær drift	358.857	-60.563
Finansielle indtægter	63.636	27.402
Finansielle omkostninger	-342.345	-73.318
Resultat før skat	80.148	-106.479
Skat af årets resultat	-1.749	0
Årets resultat	78.399	-106.479
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	78.399	-106.479
Disponeret i alt	78.399	-106.479

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>34.708.660</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.708.660</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.708.660</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>796.516</u>	<u>121.382</u>
Tilgodehavender i alt	<u>796.516</u>	<u>121.382</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	<u>153.601</u>	<u>2.754.963</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>153.601</u>	<u>2.754.963</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>105.260</u>	<u>7.220.187</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>105.260</u>	<u>7.220.187</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.055.377</u>	<u>10.096.532</u>
Aktiver i alt	<u><u>35.764.037</u></u>	<u><u>10.096.532</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
1 Selskabskapital	500.000	500.000
2 Overført resultat	9.529.828	9.451.429
Egenkapital i alt	10.029.828	9.951.429
Langfristede gældsforpligtigelser		
3 Gæld til kreditinstitutter	7.924.500	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	658.048	0
Anden gæld	17.000.000	0
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	25.582.548	0
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	91.661	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.000	33.675
4 Anden gæld	0	111.428
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	151.661	145.103
Gældsforpligtigelser i alt	25.734.209	145.103
Passiver i alt	35.764.037	10.096.532
5 Ejerforhold		
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
8 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u>
<p>1 Selskabskapital Aktiekapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">500.000</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">500.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>
<p>Selskabskapitalen består af 500.000 aktier á kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.</p>	
<p>2 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">9.451.429</p> <p style="text-align: right;">78.399</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">9.529.828</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>
<p>3 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 25.000.</p>	
<p>4 Anden gæld Kr. 0, heraf udgør selskabsskat kr. 0. Selskabsskat, primo Udbytteskat Regulering af tidligere års skat Overskydende skat Overført tilgodehavende skat Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;">-116.387</p> <p style="text-align: right;">-490</p> <p style="text-align: right;">1.635</p> <p style="text-align: right;">114.752</p> <p style="text-align: right;">490</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">0</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>
<p>5 Ejerforhold Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne.</p> <p>Huiyan Olsen, Charlottenlund Christopher Rudolf Olsen, Hellerup</p>	
<p>6 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.000 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 34.709.</p>	

Noter til årsregnskabet

2017

Note**7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.766.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

