

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S

Trunnevangen 9, 1. th.
2920 Charlottenlund

Årsrapport 1/1 - 31/12 2020

15. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 68

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2021



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 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S
Trunnevangen 9, 1. th.
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 29 92 64 68

Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2020

Bestyrelse

Nis Jørn Bennetzen
Huiyan Olsen
Christopher Rudolf Olsen

Direktion

Christopher Rudolf Olsen

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 2020, 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 15. juni 2021


I direktionen



Christopher Rudolf Olsen

I bestyrelsen

Nis Jørn Bennetzen
Bestyrelsesformand



Huiyan Olsen



Christopher Rudolf Olsen

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

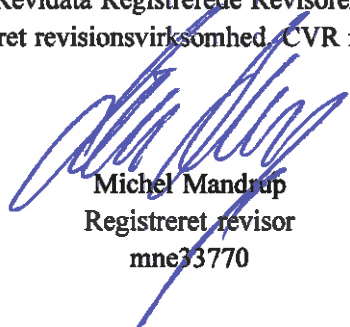
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 Etiske 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 15. juni 2021
Reidata 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

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

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.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

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

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme 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 markedsforholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 1.200 - kr. 1.500	3,0%-3,5%

Retaillejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 1.700 - kr. 2.000	3,5%-4,0%

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 lejereren. 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 nominel 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.

Hensatte forpligtelser

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at selskabet skal indfri forpligtelsen. De hensatte forpligtelser vedrører G.I. § 18B.

Gældsforpligtelser

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. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

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 2020

<u>Note</u>	2020	2019
Bruttofortjeneste	781.707	566.052
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	2.136.400	763.000
Resultat af primær drift	2.918.107	1.329.052
Andre finansielle indtægter	39.036	33.147
Andre finansielle omkostninger	-764.885	-759.172
Resultat før skat	2.192.258	603.027
Skat af årets resultat	-474.221	-127.887
Årets resultat	1.718.037	475.140
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	1.718.037	475.140
Disponeret i alt	1.718.037	475.140

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2020**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	37.997.400	35.861.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.997.400</u>	<u>35.861.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.997.400</u>	<u>35.861.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	457.303	568.125
Tilgodehavender i alt	<u>457.303</u>	<u>568.125</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	346.236	85.069
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>346.236</u>	<u>85.069</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.310.540	1.305.936
Likvide beholdninger i alt	<u>1.310.540</u>	<u>1.305.936</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.114.080</u>	<u>1.959.130</u>
Aktiver i alt	<u><u>40.111.480</u></u>	<u><u>37.820.130</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2020**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	12.106.081	10.523.434
Egenkapital i alt	12.606.081	11.023.434
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	625.790	151.569
Andre hensatte forpligtigelser	446.302	567.843
Hensatte forpligtigelser i alt	1.072.092	719.412
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.924.500	7.924.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	747.486	626.526
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	17.170.000	17.000.000
1 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	25.841.986	25.551.026
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	104.213	205.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.500	60.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	425.607	260.750
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	591.320	526.258
Gældsforpligtigelser i alt	26.433.306	26.077.284
Passiver i alt	40.111.480	37.820.130
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
4 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2020

Note

1 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 25.841.

2 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 8.000 har pant t.kr. 8.000 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 37.997.

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.

3 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.633.

4 Usædvanlige forhold

Inden regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nis Jørn Bennetzen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af Ejendomsselskabet Jørgen Rudolf Olsen A/S
PID: 9208-2002-2-737691183944
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 09:16:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5edba7e4ZYj242613899