

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 2019
14. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 68

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2020



Mikael Holmelin
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 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	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 2019

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 2019, 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. juni 2020

I direktionen

Mikael Holmelin

I bestyrelsen

Christopher Rudolf Olsen
Bestyrelsesformand

Huiyuan 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

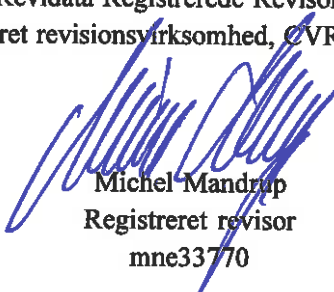
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 18. juni 2020
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

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.

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

Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme 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/Bruttoleje:

Boligejendomme

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

Retail ejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
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, 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.

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 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.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2019**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	566.052	1.454.854
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>763.000</u>	<u>389.340</u>
Resultat af primær drift	1.329.052	1.844.194
Andre finansielle indtægter	33.147	33.007
Andre finansielle omkostninger	<u>-759.172</u>	<u>-788.869</u>
Resultat før skat	603.027	1.088.332
Skat af årets resultat	<u>-127.887</u>	<u>-25.054</u>
Årets resultat	<u>475.140</u>	<u>1.063.278</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	<u>475.140</u>	<u>1.063.278</u>
Disponeret i alt	<u>475.140</u>	<u>1.063.278</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2019**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>35.861.000</u>	<u>35.098.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.861.000</u>	<u>35.098.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.861.000</u>	<u>35.098.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>568.125</u>	<u>1.054.823</u>
Tilgodehavender i alt	<u>568.125</u>	<u>1.054.823</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>85.069</u>	<u>89.076</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>85.069</u>	<u>89.076</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>1.305.936</u>	<u>709.683</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.305.936</u>	<u>709.683</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.959.130</u>	<u>1.853.582</u>
Aktiver i alt	<u>37.820.130</u>	<u>36.951.582</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2019**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	10.523.434	10.593.105
Egenkapital i alt	11.023.434	11.093.105
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	151.569	23.866
Andre hensatte forpligtigelser	567.843	0
Hensatte forpligtigelser i alt	719.412	23.866
1 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.924.500	7.924.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	626.526	667.997
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	17.000.000	17.000.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	25.551.026	25.592.497
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	205.508	72.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.000	53.242
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	260.750	116.415
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	526.258	242.114
Gældsforpligtigelser i alt	26.077.284	25.834.611
Passiver i alt	37.820.130	36.951.582
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
4 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2019

Note

1 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 25.551.

2 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.000 har pant nom. 8.000.000 i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 35.861.

3 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.642.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Usædvanlige forhold

Efter 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 input på økonomien i virksomheden. Den danske statsminister har med støtte fra Folketinget lukket størstedelen af den offentlige sektor samt en lang række virksomheder i den private sektor. Genåbningen foretages løbende i perioden april til august 2020. Vores forventning er at denne situation vil få negative konsekvenser for samfundet som helhed i 2020 og derved kan virksomheden ligeledes blive påvirket.

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