

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS

Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

Årsrapport 1/1 - 31/12 2022

18. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 68

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

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 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr.: 29 92 64 68
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2022

Bestyrelse

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 2022, 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.

Valby, den 29. juni 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Christopher Rudolf Olsen

I bestyrelsen

Huiyan Olsen
Bestyrelsesformand

Christopher Rudolf Olsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 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 29. juni 2023
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme og værdipapirer.

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.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle 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 eksternt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. §120.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	700.414	528.442
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.173.578	1.962.318
Resultat af primær drift	1.873.992	2.490.760
Andre finansielle indtægter	5.375	10.308
Andre finansielle omkostninger	-525.628	-340.465
Resultat før skat	1.353.739	2.160.603
Skat af årets resultat	-293.944	-466.629
Årets resultat	<u>1.059.795</u>	<u>1.693.974</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	<u>1.059.795</u>	1.693.974
Disponeret i alt	<u>1.059.795</u>	<u>1.693.974</u>

Ekstraordinært udbytte udlodet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>41.076.105</u>	39.920.160
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.076.105</u>	39.920.160
Anlægsaktiver i alt	<u>41.076.105</u>	39.920.160
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>684.696</u>	435.192
Tilgodehavender i alt	<u>684.696</u>	435.192
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>212.902</u>	262.012
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>212.902</u>	262.012
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>2.497.355</u>	1.135.981
Likvide beholdninger i alt	<u>2.497.355</u>	1.135.981
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.394.953</u>	1.833.185
Aktiver i alt	<u>44.471.058</u>	41.753.345

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	<u>15.105.413</u>	<u>13.833.245</u>
Egenkapital i alt	<u>15.605.413</u>	<u>14.333.245</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.386.363	1.092.419
Andre hensatte forpligtigelser	<u>436.805</u>	<u>359.039</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.823.168</u>	<u>1.451.458</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	9.044.238	7.924.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	786.638	737.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>16.248.550</u>	<u>17.000.000</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>26.079.426</u>	<u>25.662.448</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.168	124.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.829	62.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>861.054</u>	<u>119.466</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>963.051</u>	<u>306.194</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>27.042.477</u>	<u>25.968.642</u>
Passiver i alt	<u>44.471.058</u>	<u>41.753.345</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.155.945
Dagsværdiregulering af værdipapirer	17.633
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	1.173.578

2 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

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

Retaillejendomme

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

3 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 20.079.

4 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.044 har pant t.kr. 10.156 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 41.076.

5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.621.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Christopher Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christopher Rudolf Olsen
Direktør
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
ID: 22dd6efc-1f3b-4098-aab0-7050c1d7930c
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 14:07:27
Underskrevet med MitID



Christopher Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christopher Rudolf Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
ID: 22dd6efc-1f3b-4098-aab0-7050c1d7930c
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 14:07:27
Underskrevet med MitID



Huiyan Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Huiyan Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
ID: 37129278-bce7-4886-8eb2-777adffde241
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 14:55:44
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9fec9
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 18:59:57
Underskrevet med MitID



Christopher Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christopher Rudolf Olsen
Dirigent
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
ID: 22dd6efc-1f3b-4098-aab0-7050c1d7930c
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 20:26:30
Underskrevet med MitID

