

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 2021

17. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 68

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2022
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 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	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 2021

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 2021, 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 16. maj 2022

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 2021 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 16. maj 2022
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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straks afskrives 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.

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 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.

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 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.

Hensatte forpligtelser

Udsudte skatteforpligtelser og -aktiver

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

Udsudte 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 udsudte skatteforpligtelser.

Udsudt 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.

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 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	528.442	781.707
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.962.318	2.173.109
Resultat af primær drift	2.490.760	2.954.816
Andre finansielle indtægter	10.308	2.327
Andre finansielle omkostninger	-340.465	-764.885
Resultat før skat	2.160.603	2.192.258
Skat af årets resultat	-466.629	-474.221
Årets resultat	1.693.974	1.718.037
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	1.693.974	1.718.037
Disponeret i alt	1.693.974	1.718.037

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>39.920.160</u>	37.997.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.920.160</u>	37.997.400
Anlægsaktiver i alt	<u>39.920.160</u>	37.997.400
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>435.192</u>	457.303
Tilgodehavender i alt	<u>435.192</u>	457.303
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>262.012</u>	346.236
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>262.012</u>	346.236
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>1.135.981</u>	1.310.540
Likvide beholdninger i alt	<u>1.135.981</u>	1.310.540
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.833.185</u>	2.114.080
Aktiver i alt	<u>41.753.345</u>	40.111.480

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	<u>13.833.245</u>	<u>12.106.081</u>
Egenkapital i alt	<u>14.333.245</u>	<u>12.606.081</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.092.419	625.790
Andre hensatte forpligtigelser	<u>359.039</u>	<u>446.302</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.451.458</u>	<u>1.072.092</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.924.500	7.924.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	737.948	747.486
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>17.000.000</u>	<u>17.170.000</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>25.662.448</u>	<u>25.841.986</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	124.728	104.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.000	61.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>119.466</u>	<u>425.607</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>306.194</u>	<u>591.320</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>25.968.642</u>	<u>26.433.306</u>
Passiver i alt	<u>41.753.345</u>	<u>40.111.480</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
6 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.922.760
Dagsværdiregulering af værdipapirer	39.558
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	1.962.318

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%

Retailejendomme

	<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. 25.662.

4 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. 39.920.

5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 1.624.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

2021

Note

6 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

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.

Christopher Rudolf Olsen

Som Direktør
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
PID: 9208-2002-2-849195778591
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 20:46:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christopher Rudolf Olsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
PID: 9208-2002-2-849195778591
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 20:46:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christopher Rudolf Olsen

Som Dirigent
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
PID: 9208-2002-2-849195778591
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 20:46:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Huiyan Olsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
PID: 9208-2002-2-357104920442
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 21:45:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 22:57:41
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: 48866aMyWWk247748078