

Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS

Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr. 29 92 64 68

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2025

Dirigent:

.....
Christopher Rudolf Olsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2025

Direktion:

.....
Christopher Rudolf Olsen

Bestyrelse:

.....
Huiyan Olsen

.....
Christopher Rudolf Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. juni 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
Adresse, postnr. by	C/O Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr.	29 92 64 68
Stiftet	28. september 2006
Hjemstedskommune	Københavns Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	kontakt@cobblestone.dk
Bestyrelse	Huiyan Olsen Christopher Rudolf Olsen
Direktion	Christopher Rudolf Olsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investeringsselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 2.345.599 kr. mod et overskud på 777.885 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 18.728.897 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.099.231	1.101.243
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.339.460	326.837
	Resultat før finansielle poster	3.438.691	1.428.080
3	Finansielle indtægter	36.479	44.017
4	Finansielle omkostninger	-483.680	-474.809
	Resultat før skat	2.991.490	997.288
5	Skat af årets resultat	-645.891	-219.403
	Årets resultat	2.345.599	777.885
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.345.599	777.885
		2.345.599	777.885

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	43.742.402	41.402.942
		<u>43.742.402</u>	<u>41.402.942</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.742.402</u>	<u>41.402.942</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	760.483	1.252.861
		<u>760.483</u>	<u>1.252.861</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	152.133	125.470
	Likvide beholdninger	3.214.841	2.433.426
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.127.457</u>	<u>3.811.757</u>
	AKTIVER I ALT	<u>47.869.859</u>	<u>45.214.699</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	18.228.897	15.883.298
	Egenkapital i alt	18.728.897	16.383.298
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.972.948	1.458.267
	Andre hensatte forpligtelser	782.661	690.800
	Hensatte forpligtelser i alt	2.755.609	2.149.067
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.043.878	9.043.878
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.300.000	16.500.000
	Anden gæld	0	19.677
		25.343.878	25.563.555
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	827.513	781.232
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.037	52.068
	Skyldig selskabsskat	145.697	147.499
	Anden gæld	18.228	137.980
		1.041.475	1.118.779
	Gældsforpligtelser i alt	26.385.353	26.682.334
	PASSIVER I ALT	47.869.859	45.214.699

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	15.105.413	15.605.413
Overført via resultatdisponering	0	777.885	777.885
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	15.883.298	16.383.298
Overført via resultatdisponering	0	2.345.599	2.345.599
Egenkapital 31. december 2024	500.000	18.228.897	18.728.897

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle indtægter

Dagsværdireguleringer af værdipapirer	11.099	24.175
Andre finansielle indtægter	25.380	19.842
	<u>36.479</u>	<u>44.017</u>

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	483.680	474.809
	<u>483.680</u>	<u>474.809</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	145.697	147.499
Årets regulering af udskudt skat	514.681	71.904
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-14.487	0
	<u>645.891</u>	<u>219.403</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	34.708.660
Kostpris 31. december 2024	34.708.660
Opskrivninger 1. januar 2024	6.694.282
Årets værdireguleringer	2.339.460
Opskrivninger 31. december 2024	9.033.742
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>43.742.402</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiet niveau 3.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens kvadratmeterpris ud fra dets beliggenhed. Ejendommen er beliggende på Bramdstæde 2A-D, 3000 Helsingør.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er baseret på ejendommens kvadratmeterpris. Ejendommen er 1.667 kvm og kælder udgør 141 kvm.

Kvadratmeterprisen i Helsingør Kommune er 26.077 kr. pr. kvm pr. 4. kvartal 2024. Der er tilføjet et beliggenhedstillæg på 2.500 kr. pr. kvm og kvadratmeterprisen for kælderarealet vurderes af ledelsen til 1.000 kr. pr. kvm.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Markedsværdien er estimeret af ledelsen på baggrund af offentlige kvadratmeterpriser for ejendommens område. Dagsværdien repræsenterer ledelsens bedste skøn af markedsværdien for selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2024.

7 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender udgør 696 t.kr. bindingskontoen i Grundejernes Investeringsfond i henhold til lejelovens § 120.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 25.344 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Pantsetninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for Nordea Kredit Realkreditaktieselskab er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 10.156 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 43.742 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christopher Rudolf Olsen

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
Serienummer: 22dd6efc-1f3b-4098-aab0-7050c1d7930c
IP: 83.94.xxx.xxx
2025-06-24 08:27:53 UTC



Huiyan Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Rudolf Olsen ApS
Serienummer: 37129278-bce7-4886-8eb2-777adffde241
IP: 96.0.xxx.xxx
2025-06-24 09:10:51 UTC



Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-24 19:27:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.