

# **W. Rolf Pedersen A/S**

Pile Allé 23  
2840 Holte

CVR.nr.: 67 01 07 28

## **ÅRSRAPPORT 2016**

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(36. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. maj 2017

---

Annelise Rolf Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	10.
Balance pr. 31/12 2016	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

W. Rolf Pedersen A/S  
Pile Allé 23  
2840 Holte

CVR.nr.: 67 01 07 28

Hjemstedskommune: Rudersdal

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 1/5 1981

### Bestyrelse

Per Rolf Pedersen, formand  
Annelise Rolf Pedersen  
Svend Rolf Pedersen  
Lilian Sjørup

### Direktion

Annelise Rolf Pedersen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for

W. Rolf Pedersen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 22. marts 2017

### Direktion

.....  
Annelise Rolf Pedersen

### Bestyrelse

.....  
Per Rolf Pedersen (formand)

.....  
Annelise Rolf Pedersen

.....  
Svend Rolf Pedersen

.....  
Lilian Sjørup

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerheder ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau udlejningsfradrag, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2016 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

A. S. Revision

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver

## Anvendt regnskabspraksis

### INVESTERINGSEJENDOMME

Selskabet ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investerings-ejendommene indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommenes stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året		
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3- 8 år	0-30 %

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen.

### 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 for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>BRUTTOTAB</b>	<b>-39.876</b>	<b>265.779</b>
<b>1</b>	Personaleomkostninger	-959.930	-901.212
	Af- og nedskrivninger	<u>-47.821</u>	<u>-44.851</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-1.047.627</b>	<b>-680.284</b>
	Andre finansielle indtægter	1.201.293	3.268.545
	Finansielle omkostninger	<u>-2.561.677</u>	<u>-129.471</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-2.408.011</b>	<b>2.458.790</b>
<b>2</b>	Skat af årets resultat	<u>479.253</u>	<u>-610.713</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-1.928.758</u></b>	<b><u>1.848.077</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	<u>-1.928.758</u>	<u>1.848.077</u>
	<b>I ALT</b>	<b><u>-1.928.758</u></b>	<b><u>1.848.077</u></b>

**Balance pr. 31/12 2016**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	15.405.904	15.405.904
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	138.118	185.939
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.544.022</b>	<b>15.591.843</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.338	25.663
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.338</b>	<b>25.663</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>15.590.360</b>	<b>15.617.506</b>
Andre tilgodehavender	608.177	556.187
Periodeafgrænsningsposter	9.157	8.814
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>617.334</b>	<b>565.001</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.883.261	23.137.097
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>19.883.261</b>	<b>23.137.097</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>691.800</b>	<b>749.427</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>21.192.395</b>	<b>24.451.525</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>36.782.755</b>	<b>40.069.031</b>

**Balance pr. 31/12 2016**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Virksomhedskapital	12.000.000	12.000.000
<b>3</b> Reserve for opskrivninger	2.509.872	2.509.872
<b>4</b> Overført resultat	20.055.585	21.984.343
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>34.565.457</b>	<b>36.494.215</b>
<b>2</b> Udskudt skat	751.748	1.277.914
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>751.748</b>	<b>1.277.914</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.498	47.370
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.580	165.681
Anden gæld	1.413.472	2.083.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.465.550</b>	<b>2.296.902</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>1.465.550</b>	<b>2.296.902</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>36.782.755</b>	<b>40.069.031</b>
<b>5</b> Investeringsejendomme		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal ansatte i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	897.264	844.920
Pensionsbidrag	57.600	51.700
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.066</u>	<u>4.592</u>
	<b><u>959.930</u></b>	<b><u>901.212</u></b>
Løn, vederlag og pension til direktion	<b><u>844.648</u></b>	<b><u>838.774</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	581.766
Regulering af skatter for tidligere år	0	23.997
Andre skatter	46.913	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-526.166</u>	<u>4.950</u>
	<b><u>-479.253</u></b>	<b><u>610.713</u></b>
<b>Note 3 - Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger	<u>2.509.872</u>	<u>2.509.872</u>
	<b><u>2.509.872</u></b>	<b><u>2.509.872</u></b>
<b>Note 4 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	21.984.343	20.136.266
Årets resultat	<u>-1.928.758</u>	<u>1.848.077</u>
	<b><u>20.055.585</u></b>	<b><u>21.984.343</u></b>

## NOTER

2016

2015

### Note 5 - Investeringsejendomme

Værdiansættelsen af de to investeringsejendomme er baseret på afkastprocenter på henholdsvis 5 % og 6 % ud fra en normalindtjeningsmodel. Ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi er bruttolejen forudsat årligt at stige med 2 %. Ejendommens driftsomkostninger inkl. vedligeholdelsesomkostninger er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi på ejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte værdi på ejendommene er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2016.

### Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejerlejlighed 1 og 15, Fiolstræde 14 på tilsammen kr. 610.000, der er i behold. Endvidere er lyst pantstiftende servitutter i ejerforeningen Fiolgården på tilsammen kr. 74.000