

# W. Rolf Pedersen A/S

Fiolstræde 14B, 1., 1171 København K

CVR-nr. 67 01 07 28

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

---

Annelise Rolf Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for W. Rolf Pedersen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juni 2023

### Direktion

Annelise Rolf Pedersen

### Bestyrelse

Annelise Rolf Pedersen

Svend Rolf Pedersen

Nikolai Kjær

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejerne i W. Rolf Pedersen A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for W. Rolf Pedersen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 19. juni 2023

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor  
mne19760

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	W. Rolf Pedersen A/S Fiolstræde 14B, 1. 1171 København K
	CVR-nr.: 67 01 07 28
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 42. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Annelise Rolf Pedersen Svend Rolf Pedersen Nikolai Kjær
<b>Direktion</b>	Annelise Rolf Pedersen
<b>Revision</b>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Erhverv Hillerød, Munkeengen 30, 1. sal, 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	WRP-Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -43 t.kr. mod 939 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.651 t.kr. mod 3.559 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for W. Rolf Pedersen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtæger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bil, administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, vurdering fra ekstern valuar samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>Bruttotab</b>	<b>-42.546</b>	<b>939.117</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.227.000	242.000
3 Personaleomkostninger	-970.704	-1.130.582
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.269	-60.528
Andre driftsomkostninger	0	-33.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>153.481</b>	<b>-42.993</b>
Andre finansielle indtægter	1.625.219	6.356.112
4 Øvrige finansielle omkostninger	-5.144.774	-1.797.332
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.366.074</b>	<b>4.515.787</b>
Skat af årets resultat	714.637	-956.960
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.651.437</b>	<b>3.558.827</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overføres til overført resultat	0	2.958.827
Disponeret fra overført resultat	-3.251.437	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.651.437</b>	<b>3.558.827</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.000	70.269
6 Investeringsejendomme	<u>23.292.000</u>	<u>22.065.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.302.000</u>	<u>22.135.269</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.302.000</u></b>	<b><u>22.135.269</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	179.661	0
Andre tilgodehavender	<u>431.039</u>	<u>182.496</u>
Tilgodehavender i alt	<u>610.700</u>	<u>182.496</u>
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>25.942.100</u>	<u>28.560.730</u>
Værdipapirer i alt	<u>25.942.100</u>	<u>28.560.730</u>
Likvide beholdninger	<u>3.164.017</u>	<u>7.852.313</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>29.716.817</u></b>	<b><u>36.595.539</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.018.817</u></b>	<b><u>58.730.808</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	12.000.000	12.000.000
Overført resultat	36.726.479	39.977.916
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.326.479</b>	<b>52.577.916</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.525.619	3.263.392
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.525.619</b>	<b>3.263.392</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kapitalinteressenter	173.330	565.421
Selskabsskat	0	848.577
Anden gæld	993.389	1.475.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.166.719	2.889.500
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.166.719</b>	<b>2.889.500</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>53.018.817</b>	<b>58.730.808</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	12.000.000	37.019.089	0	49.019.089
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.958.827	600.000	3.558.827
Egenkapital 1. januar 2022	12.000.000	39.977.916	600.000	52.577.916
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.251.437	600.000	-2.651.437
	<b>12.000.000</b>	<b>36.726.479</b>	<b>600.000</b>	<b>49.326.479</b>



## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi 31. december	23.292.000	25.942.100
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.227.000	-3.688.778
	<u>2022</u>	<u>2021</u>

### 2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	1.227.000	242.000
	<u><b>1.227.000</b></u>	<u><b>242.000</b></u>

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	964.864	1.124.864
Andre omkostninger til social sikring	5.840	5.718
	<u><b>970.704</b></u>	<u><b>1.130.582</b></u>
Direktion	1.036.336	987.856
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.507	12.198
Andre finansielle omkostninger	5.139.267	1.785.134
	<u><b>5.144.774</b></u>	<u><b>1.797.332</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	373.245	674.148
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-300.903</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>373.245</u></b>	<b><u>373.245</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-302.976	-465.351
Årets afskrivninger	-60.269	-60.528
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>222.903</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-363.245</u></b>	<b><u>-302.976</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>70.269</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	6.882.120	12.188.120
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-5.306.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>6.882.120</u></b>	<b><u>6.882.120</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	15.182.880	14.134.880
Årets regulering til dagsværdi	1.227.000	242.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>806.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>16.409.880</u></b>	<b><u>15.182.880</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.292.000</u></b>	<b><u>22.065.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret en ejendom. Selskabets investeringsejendomme består af en række ejerlejligheder som udlejes til en blanding af erhverv og boliger. Det samlede areal af lejlighederne udgør 713 kvm. Derudover har selskabet en ubebygget grund. Grunden er værdiansat af ekstern ejendomsmægler.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Individuelt fastsat afkastkrav 4,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,0	21.142.000	23.292.000	-2.150.000
4,0	25.979.000	23.292.000	2.687.000

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Aktier mv.	<u>25.942.100</u>	<u>28.560.730</u>
	<b><u>25.942.100</u></b>	<b><u>28.560.730</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

# PENNEO

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

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

## Annelise Rolf Pedersen

Direktør

Serienummer: d90132f1-c63e-405f-90bb-4399878fe6d8

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-06-19 12:15:50 UTC



## Annelise Rolf Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d90132f1-c63e-405f-90bb-4399878fe6d8

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-06-19 12:15:50 UTC



## Svend Rolf Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a47c2922-7817-45d3-858a-00c2bad577e5

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-06-19 15:13:31 UTC



## Nikolaj Kjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 29014a84-3f4f-41a0-8a36-0bb02e5c70af

IP: 86.48.xxx.xxx

2023-06-20 08:52:48 UTC



## Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-06-20 08:53:53 UTC



## Annelise Rolf Pedersen

Dirigent

Serienummer: d90132f1-c63e-405f-90bb-4399878fe6d8

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-06-22 09:52:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: OUH31-FC00F-H4AY6-CBPDH-88SMA-ESBM2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>