

W. Rolf Pedersen A/S

Fiolstræde 14B, 1., 1171 København K

CVR-nr. 67 01 07 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024.

Annelise Rolf Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 20. juni 2024

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube
statsautoriseret revisor
mne19760

Selskabsoplysninger

Selskabet	W. Rolf Pedersen A/S Fiolstræde 14B, 1. 1171 København K
	CVR-nr.: 67 01 07 28
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 42. regnskabsår
Bestyrelse	Annelise Rolf Pedersen Svend Rolf Pedersen Nikolai Kjær
Direktion	Annelise Rolf Pedersen
Revision	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank, Erhverv Hillerød, Munkeengen 30, 1. sal, 3400 Hillerød
Modervirksomhed	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 -1.220 t.kr. mod -43 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.274 t.kr. mod -2.651 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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet 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 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.

Af- og nedskrivninger

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

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Investeringsjendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttotab	-1.220.198	-42.546
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-354.000	1.227.000
2 Personaleomkostninger	-904.552	-970.704
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-60.269
Driftsresultat	-2.478.750	153.481
Andre finansielle indtægter	7.223.567	1.625.219
4 Øvrige finansielle omkostninger	-546.859	-5.144.774
Resultat før skat	4.197.958	-3.366.074
5 Skat af årets resultat	-923.819	714.637
Årets resultat	3.274.139	-2.651.437
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	3.274.139	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.251.437
Disponeret i alt	3.274.139	-2.651.437

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.000	10.000
7 Investeringsejendomme	22.938.000	23.292.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.948.000</u>	<u>23.302.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.948.000</u>	<u>23.302.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	370.613	179.661
Andre tilgodehavender	505.763	430.044
Periodeafgrænsningsposter	3.239	995
Tilgodehavender i alt	<u>879.615</u>	<u>610.700</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	33.104.140	25.942.100
Værdipapirer i alt	<u>33.104.140</u>	<u>25.942.100</u>
Likvide beholdninger	<u>379.418</u>	<u>3.164.017</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>34.363.173</u>	<u>29.716.817</u>
Aktiver i alt	<u>57.311.173</u>	<u>53.018.817</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	12.000.000	12.000.000
Overført resultat	40.000.618	36.726.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Egenkapital i alt	52.000.618	49.326.479
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.429.530	2.525.619
Hensatte forpligtelser i alt	3.429.530	2.525.619
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	517.526	204.463
Gæld til kapitalinteressere	493.159	173.330
Anden gæld	870.340	788.926
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.881.025	1.166.719
Gældsforpligtelser i alt	1.881.025	1.166.719
Passiver i alt	57.311.173	53.018.817
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Oplysninger om dagsværdi		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2023	12.000.000	36.726.479	600.000	49.326.479
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.274.139	0	3.274.139
	12.000.000	40.000.618	0	52.000.618

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-354.000	1.227.000
	<u>-354.000</u>	<u>1.227.000</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	898.864	964.864
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.840
	<u>904.552</u>	<u>970.704</u>
Direktion	971.613	1.036.336
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	60.269
	<u>0</u>	<u>60.269</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	5.507
Andre finansielle omkostninger	546.859	5.139.267
	<u>546.859</u>	<u>5.144.774</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.922	0
Årets regulering af udskudt skat	903.911	-737.773
Andre skatter	-1.014	23.136
	<u>923.819</u>	<u>-714.637</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	373.245	373.245
Kostpris 31. december	<u>373.245</u>	<u>373.245</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-363.245	-302.976
Årets afskrivninger	0	-60.269
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-363.245</u>	<u>-363.245</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.882.120	6.882.120
Kostpris 31. december	<u>6.882.120</u>	<u>6.882.120</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	16.409.880	15.182.880
Årets regulering til dagsværdi	-354.000	1.227.000
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>16.055.880</u>	<u>16.409.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.938.000</u>	<u>23.292.000</u>

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.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Individuelt fastsat afkastkrav (%)	4,88	4,50

Følsomhedsanalyse

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

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,38%	20.971.000	22.938.000	-1.967.000
4,38%	25.333.000	22.938.000	2.395.000

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.

9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Andre børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december	22.938.000	33.104.140
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	354.000	6.321.607

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.”

Svend Rolf Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: W. Rolf Pedersen A/S

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-06-23 05:30:43 UTC



Nikolaj Kjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: W. Rolf Pedersen A/S

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-06-24 06:07:40 UTC



Annelise Rolf Pedersen

Direktør

På vegne af: W. Rolf Pedersen A/S

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

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-24 13:10:06 UTC



Annelise Rolf Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: W. Rolf Pedersen A/S

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

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-24 13:10:06 UTC



Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: d312e2d7-475f-483d-a21b-f17bd77ab970

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-06-24 13:34:02 UTC



Annelise Rolf Pedersen

Dirigent

På vegne af: W. Rolf Pedersen A/S

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

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-06-24 13:35:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: GM3NU-KJN8A-HVA0N-55UJI-UBPPC-XHJ3X

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**