



## DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# ÅRSRAPPORT 2018

## Brdr. Rohde VVS ApS

Frederikssundsvej 249

2700 Brønshøj

CVR nr. 20242736

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

### Dirigent

Jan Rohde

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Brdr. Rohde VVS ApS  
Frederikssundsvej 249  
2700 Brønshøj

Telefon: 3874 4042

CVR-nr.: 20242736  
Stiftelsesdato: 1. juli 1997  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Jan Rohde  
Per Rohde

## Direktion

Jan Rohde

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Bankforbindelse

Sydbank  
Jernbanegade 1  
2800 Lyngby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. maj 2019,  
på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Brdr. Rohde VVS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 29. maj 2019

### **Direktion:**

Jan Rohde

### **Bestyrelse:**

Jan Rohde

Per Rohde

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Brdr. Rohde VVS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Rohde VVS ApS for regnskabsåret 2018 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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.

Tureby, den 29. maj 2019

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 3.192.504.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Rohde VVS ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommenes løbende driftsomkostninger herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, varme, vand, el mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab	300.788	310.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.981.461	0
Andre finansielle indtægter	3.670	5.262
Andre finansielle omkostninger	-93.415	-101.560
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>3.192.504</b>	<b>213.941</b>
Skat af årets resultat	-711.106	-38.940
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.481.398</b>	<b>175.001</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.481.398	175.001
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.481.398</b>	<b>175.001</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1. Investeringsejendomme	<u>9.100.000</u>	<u>5.718.257</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.100.000</u></b>	<b><u>5.718.257</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.100.000</u></b>	<b><u>5.718.257</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.227	460
Andre tilgodehavender	126.007	110.494
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.781</u>	<u>8.281</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>145.015</u></b>	<b><u>119.235</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>16.859</u>	<u>48.653</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>16.859</u></b>	<b><u>48.653</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>161.874</u></b>	<b><u>167.888</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>9.261.874</u></b>	<b><u>5.886.145</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.987.997	1.506.599
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.112.997</u></b>	<b><u>1.631.599</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	940.632	276.628
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>940.632</u></b>	<b><u>276.628</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.766.750	2.935.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.766.750</u></b>	<b><u>2.935.089</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	167.000	167.000
Gæld til pengeinstitutter	495.681	567.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser	477.876	30.936
Anden gæld	300.938	277.313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.441.495</u></b>	<b><u>1.042.829</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.208.245</u></b>	<b><u>3.977.918</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>9.261.874</u></b>	<b><u>5.886.145</u></b>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser  
 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2018	2017
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.820.355	2.669.655
Tilgang i årets løb	400.282	150.700
Værdireguleringer, primo	1.011.902	1.011.902
Årets værdiregulering	2.967.461	0
Anskaffelsessum, primo	1.900.000	1.900.000
Værdireguleringer, primo	-14.000	-14.000
Årets værdiregulering	14.000	0
	<b>9.100.000</b>	<b>5.718.257</b>

Boligejendommene opført til tkr. 9.100 består af 2 stk. udlejningsejendomme i Københavns kommune.

Ejendommenes dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat krav til afkast.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6% for boligejendommene.

Dette er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

### 2. Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem år.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr.2.090.

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.934, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 9.100.

Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.

# PENNEO

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

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

## Per Rohde

### Bestyrelsesmedlem 2

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-417993821806

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-06-03 08:03:24Z

NEM ID 

## Jan Rohde

### Bestyrelsesmedlem 1

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-06-04 11:58:54Z

NEM ID 

## Jan Rohde

### Direktør 1

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-06-04 11:58:54Z

NEM ID 

## Merete Leth

### Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-06-04 12:28:03Z

NEM ID 

## Jan Rohde

### Dirigent

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-06-04 12:37:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BUDCW-3Y1WD-H8FSX-EXF4U-B5A1J-64FFF

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](mailto: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/validate>