



## 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 2019

## Brdr. Rohde VVS ApS

Frederikssundsvej 249

2700 Brønshøj

CVR nr. 20242736

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 02. juli 2020

### 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 02. juli 2020,  
på selskabet adresse.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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 02. juli 2020

## **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 2019 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 regnskabsafklæggelse 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 02. juli 2020

## 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. -1.185.017.

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 2019 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 driftsindtægter og -omkostninger

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

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

## 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 ejendommens 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 ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens 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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2019	2018
1. Bruttofortjeneste/-tab	2.865.801	300.788
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.979.363	2.981.461
Andre finansielle indtægter	0	3.670
Andre finansielle omkostninger	-71.455	-93.415
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-1.185.017</b>	<b>3.192.504</b>
Skat af årets resultat	371.910	-711.106
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-813.107</b>	<b>2.481.398</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-813.107	2.481.398
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-813.107</b>	<b>2.481.398</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	<u>2.141.250</u>	<u>9.100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.141.250</u></b>	<b><u>9.100.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.141.250</u></b>	<b><u>9.100.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.227
Andre tilgodehavender	95.329	126.007
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.502</u>	<u>8.781</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>100.831</u></b>	<b><u>145.015</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>3.053.999</u>	<u>16.859</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>3.053.999</u></b>	<b><u>16.859</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.154.830</u></b>	<b><u>161.874</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>5.296.080</u></b>	<b><u>9.261.874</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.174.890	3.987.997
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.299.890</u></b>	<b><u>4.112.997</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	940.632
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>940.632</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.264.311	2.766.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.264.311</u></b>	<b><u>2.766.750</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.000	167.000
Gæld til pengeinstitutter	0	495.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.558	477.876
Anden gæld	611.321	300.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>731.879</u></b>	<b><u>1.441.495</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.996.190</u></b>	<b><u>4.208.245</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>5.296.080</u></b>	<b><u>9.261.874</u></b>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser  
 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste/-tab

I den opgjorte bruttofortjeneste/tab indgår der for indeværende regnskabsår en driftsøkonomisk gevinst på tkr. 4.079 vedrørende salg af anlægsaktiver.

	2019	2018
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	3.220.637	2.820.355
Tilgang i årets løb	0	400.282
Afgang i årets løb	-3.220.637	0
Værdireguleringer, primo	3.979.363	1.011.902
Årets værdiregulering	-3.979.363	2.967.461
Anskaffelsessum, primo	1.900.000	1.900.000
Tilgang i årets løb	241.250	0
Værdireguleringer, primo	0	-14.000
Årets værdiregulering	0	14.000
	<b>2.141.250</b>	<b>9.100.000</b>

Boligejendommen opført til tkr. 2.141 består af 1 stk. udlejningsejendom i Københavns kommune.

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

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6% for boligejendommene.

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

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 900.

### 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. 1.354, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 2.141.

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: 217.195.xxx.xxx

2020-07-03 11:46:54Z

NEM ID 

## Jan Rohde

### Bestyrelsesmedlem 1

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-07-05 11:08:05Z

NEM ID 

## Jan Rohde

### Direktør 1

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-07-05 11:08:05Z

NEM ID 

## Merete Leth

### Registreret revisor

På vegne af: REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-07-05 11:35:31Z

NEM ID 

## Jan Rohde

### Dirigent

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-07-06 08:21:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5LGUK-6U1EH-ESZ57-YLHG6-XLV5E-2FNNM

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 tidsstemplet 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/validate>