



## 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 2021

## Brdr. Rohde VVS ApS

Frederikssundsvej 249

2700 Brønshøj

CVR nr. 20242736

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. maj 2022

### 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

Selskabet har ingen bestyrelse

## Direktion

Jan Rohde

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Bankforbindelse

Sydbank  
Jernbanegade 1  
2800 Lyngby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. maj 2022,  
på selskabet adresse.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

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 27. maj 2022

**Direktion:**

Jan 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 2021 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 bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IEASBA Code), 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 27. maj 2022

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth  
Registreret revisor  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

## Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet har egne kapitalandele svarende til 50%.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 111.307.

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 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

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.

## 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 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.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	139.136	89.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	560.075
Andre finansielle indtægter	2	0
Andre finansielle omkostninger	-27.831	-69.446
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>111.307</b>	<b>580.464</b>
1. Skat af årets resultat	-25.256	-134.684
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>86.051</b>	<b>445.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	86.051	445.780
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.051</b>	<b>445.780</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2. Investeringsejendomme	3.095.625	2.985.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.095.625</u></b>	<b><u>2.985.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b><u>3.095.625</u></b>	 <b><u>2.985.000</u></b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.450	1.650
Andre tilgodehavender	100.290	74.061
Periodeafgrænsningsposter	6.002	5.919
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>107.742</u></b>	<b><u>81.630</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	378.656	1.106.727
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>378.656</u></b>	<b><u>1.106.727</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b><u>486.398</u></b>	 <b><u>1.188.357</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u><u>3.582.023</u></u></b>	 <b><u><u>4.173.357</u></u></b>

<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.066.721	1.980.669
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.191.721</b>	<b>2.105.669</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	123.200	123.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>123.200</b>	<b>123.200</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.075.151	1.169.934
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.075.151</b>	<b>1.169.934</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	33.011
Anden gæld	91.951	651.543
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>191.951</b>	<b>774.554</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.267.102</b>	<b>1.944.488</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.582.023</b>	<b>4.173.357</b>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-25.256	-11.484
Regulering af eventualskatter	0	-123.200
	<b>-25.256</b>	<b>-134.684</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.424.925	2.141.250
Tilgang i årets løb	110.625	283.675
Værdireguleringer, primo	560.075	0
Årets værdiregulering	0	560.075
	<b>3.095.625</b>	<b>2.985.000</b>

Boligejendommen opført til tkr. 3.096 består af 1 stk. udlejningsejendom i København 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 på 6% for boligejendommen.

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. 720.

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

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

## **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.165, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 3.096.

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.”

## Jan Rohde

### Direktør 1

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 109.198.xxx.xxx

2022-05-31 08:27:19 UTC

NEM ID 

## Merete Leth

### Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: CVR:14569391-RID:1063185549815

IP: 80.209.xxx.xxx

2022-05-31 12:32:02 UTC

NEM ID 

## Jan Rohde

### Dirigent

På vegne af: Brdr. Rohde VVS ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-972028427682

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-31 14:36:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3CJHU-VC6MQ-ZO5Y3-FFNBJ-ENJW7-NZQPY

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>