

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

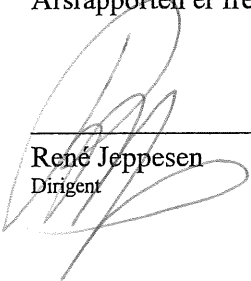
ROHA 2 Ejendomme ApS
c/o Jeppesen, Nyhavn 14, 3., 1051 København K

CVR-nr. 73 72 11 13

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2016.



René Jeppesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ROHA 2 Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. maj 2016

Direktion

René Jeppesen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i ROHA 2 Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for ROHA 2 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. maj 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	ROHA 2 Ejendomme ApS c/o Jeppesen Nyhavn 14, 3. 1051 København K
	CVR-nr.: 73 72 11 13
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	René Jeppesen
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	ROHA 1 Ejendomme ApS



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ROHA 2 Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter 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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

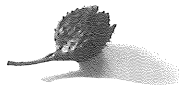
Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ROHA 2 Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Nettoomsætning	915.625	889
Andre driftsindtægter	0	11
Andre eksterne omkostninger	-199.293	-231
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-117.011	-123
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.684.737	896
Bruttoresultat	-1.085.416	1.442
4 Personaleomkostninger	-100.000	63
Driftsresultat	-1.185.416	1.505
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.099	85
Øvrige finansielle omkostninger	-73.814	-88
Resultat før skat	-1.255.131	1.502
5 Skat af årets resultat	319.000	-331
Årets resultat	-936.131	1.171
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	480.000	3.984
Disponeret fra overført resultat	-1.416.131	-2.813
Disponeret i alt	-936.131	1.171



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	11.700.000	13.385
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.700.000</u>	<u>13.385</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.700.000</u>	<u>13.385</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	479.085	3.984
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	0	63
	Tilgodehavender i alt	<u>479.085</u>	<u>4.049</u>
	Likvide beholdninger	<u>61.299</u>	<u>279</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>540.384</u>	<u>4.328</u>
	Aktiver i alt	<u>12.240.384</u>	<u>17.713</u>



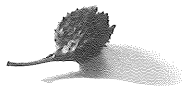
Balance 31. december

Passiver

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	50.000	50
7 Overført resultat	4.310.153	5.726
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	480.000	3.984
Egenkapital i alt	4.840.153	9.760
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.404.000	1.723
Hensatte forpligtelser i alt	1.404.000	1.723
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.095.058	5.448
Deposita	457.813	444
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.552.871	5.892
Kortfristet del af langfristet gæld	344.000	288
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.930	35
Anden gæld	61.430	15
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	443.360	338
Gældsforpligtelser i alt	5.996.231	6.230
Passiver i alt	12.240.384	17.713

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsjendomme.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er mål til 11.700 tkr. baseret på underskrevet købsaftale, da ejendommen er solgt i 2016.

	2015 kr.	2014 tkr.
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	-1.685.000	885
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	263	11
	<u>-1.684.737</u>	<u>896</u>
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.000	-63
	<u>100.000</u>	<u>-63</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-276.000	368
Regulering af udskudt skat tidligere år	-43.000	-37
	<u>-319.000</u>	<u>331</u>



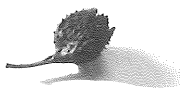
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	3.603.373	3.603
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	3.603.373	3.603
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	9.781.627	8.897
Årets regulering til dagsværdi	-1.685.000	885
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	8.096.627	9.782
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	11.700.000	13.385

7. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	5.726.284	3.983.992
Udbytte for regnskabsåret	0	0	-3.983.992
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.416.131	480.000
Egenkapital 31. december 2015	50.000	4.310.153	480.000

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

År	Kapital pr.	Kapitalændring	Kapital ultimo
2011	500.000	0	500.000
2012	500.000	0	500.000
2013	500.000	0	500.000
2014	500.000	-450.000	50.000
2015	50.000	0	50.000



Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter	344.000	3.946.290	5.439.058	5.736
Deposita	0	0	457.813	444
	<u>344.000</u>	<u>3.946.290</u>	<u>5.896.871</u>	<u>6.180</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.439 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.700 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 601 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har til ejerforeningen, anden hæftelse på 20 tkr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jeppesen-Gruppen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.