



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

ROHA 2 Ejendomme ApS
CVR-nr. 73 72 11 13

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2015.

Bent Pallesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. marts 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2015

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 K
Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014

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.

Sammenligningstallene omfatter perioden 1. juli - 31. december 2013 som følge af ændring af regnskabsår.

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 regskabspost.

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

Nettoomsætning

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.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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 sambeskattede 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdien 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2014 kr.	1/7 - 31/12 2013 tkr.
Nettoomsætning	888.958	432
Andre driftsindtægter	10.950	0
Andre eksterne omkostninger	-231.726	-390
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-122.525	-66
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	896.460	2.664
Bruttoresultat	1.442.117	2.640
4 Personaleomkostninger	62.725	-197
Driftsresultat	1.504.842	2.443
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.079	4
Andre finansielle indtægter	18	0
Øvrige finansielle omkostninger	-88.261	-88
Resultat før skat	1.501.678	2.359
5 Skat af årets resultat	-331.000	-400
Årets resultat	1.170.678	1.959
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	3.983.992	0
Overføres til overført resultat	0	1.959
Disponeret fra overført resultat	-2.813.314	0
Disponeret i alt	1.170.678	1.959



Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
Note		kr.	tkr.
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	13.385.000	12.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.385.000	12.500
	Anlægsaktiver i alt	13.385.000	12.500
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.983.992	4.319
	Andre tilgodehavender	2.010	1
	Periodeafgrænsningsposter	63.135	0
	Tilgodehavender i alt	4.049.137	4.320
	Likvide beholdninger	279.810	1.818
	Omsætningsaktiver i alt	4.328.947	6.138
	Aktiver i alt	17.713.947	18.638



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2014 kr.	2013 tkr.
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	50.000	500
7	Overført resultat	5.726.283	8.090
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.983.992	0
Egenkapital i alt		9.760.275	8.590
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.723.000	1.392
Hensatte forpligtelser i alt		1.723.000	1.392
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		5.448.185	5.711
Deposita		444.478	432
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.892.663	6.143
Kortfristet del af langfristet gæld		288.000	1.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	416
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	35
Anden gæld		15.009	136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		338.009	2.513
Gældsforpligtelser i alt		6.230.672	8.656
Passiver i alt		17.713.947	18.638
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er målt til 13.385 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast og et afkastkrav i niveauet 6 %.

	1/1 - 31/12 2014 kr.	1/7 - 31/12 2013 tkr.
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	885.000	2.700
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	11.460	-36
	896.460	2.664
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	-63.000	195
Andre omkostninger til social sikring	275	2
	-62.725	197
5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	368.082	590
Regulering af udskudt skat grundet ændring i skatteprocent	-37.082	-190
	331.000	400



Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 tkr.
6. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	3.603.373	3.603
Kostpris 31. december 2014	3.603.373	3.603
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	8.896.627	6.197
Årets regulering til dagsværdi	885.000	2.700
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	9.781.627	8.897
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	13.385.000	12.500

7. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2014	50.000	8.539.597	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.813.314	3.983.992
Egenkapital 31. december 2014	50.000	5.726.283	3.983.992

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter	288.000	4.241.000	5.736.184	7.637
Deposita	0	0	444.478	432
	288.000	4.241.000	6.180.662	8.069

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.736 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 13.385 tkr.



Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har til ejerforening, anden hæftelse på 20 tkr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ROHA 1 Ejendomme ApS som administrationsselskab og hæfter 15. november 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.