



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

ROKKEDAL PROPERTIES APS
STJERNEBORG ALLE 3, 2870 DYSSEGÅRD
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016
5. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. april 2017

Morten Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rokkedal Properties ApS Stjerneborg Alle 3 2870 Dyssegård
	CVR-nr.: 34 04 87 38 Stiftet: 8. november 2011 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Rokkedal Vestergaard, Formand Jeppe Rokkedal Therkildsen Ulrik Rokkedal Therkildsen Bendix Jensen
Direktion	Jeppe Rokkedal Therkildsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Rokkedal Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 10. marts 2017

Direktion:

Jeppe Rokkedal Therkildsen

Bestyrelse:

Morten Rokkedal Vestergaard
Formand

Jeppe Rokkedal Therkildsen

Ulrik Rokkedal Therkildsen

Bendix Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Rokkedal Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rokkedal Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 10. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendomme er forløbet tilfredsstillende med en god udlejning. Selskabets portefølje vurderes som attraktive ejendomme, som hver har en god udlejning og en god balance i driften. Renovering og istandsættelse af ejendommene er i det store hele gennemført efter planen.

Udlejningspotentialer i ejendommene er ultimo året fuldt udnyttet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		970.582	450.239
Andre driftsomkostninger.....		0	-19.784
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-513.081	4.824.500
DRIFTSRESULTAT		457.501	5.254.955
Andre finansielle indtægter.....	1	10.682	9.658
Andre finansielle omkostninger.....		-363.315	-264.747
RESULTAT FØR SKAT		104.868	4.999.866
Skat af årets resultat.....	2	5.718	-1.125.552
ÅRETS RESULTAT		110.586	3.874.314
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		110.586	3.874.314
I ALT		110.586	3.874.314

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		19.813.968	19.385.034
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.813.968	19.385.034
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		100.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	100.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		19.913.968	19.385.034
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		212.525	252.441
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		200.000	0
Andre tilgodehavender.....		130.325	89.215
Tilgodehavender.....		542.850	341.656
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		542.850	341.656
AKTIVER.....		20.456.818	19.726.690
PASSIVER			
Selskabskapital.....		272.728	272.728
Overført overskud.....		5.107.614	4.997.028
EGENKAPITAL.....	5	5.380.342	5.269.756
Hensættelse til udskudt skat.....		831.588	1.180.726
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		831.588	1.180.726
Banklån.....		7.143.773	8.131.617
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.143.773	8.131.617
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	219.880	308.476
Gæld til pengeinstitutter.....		5.227.417	3.780.827
Selskabsskat.....		343.420	48.175
Anden gæld.....		1.310.398	1.007.113
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.101.115	5.144.591
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.244.888	13.276.208
PASSIVER.....		20.456.818	19.726.690
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	9.849	9.658	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	833	0	
	10.682	9.658	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	343.420	48.175	2
Regulering af udskudt skat.....	-349.138	1.077.377	
	-5.718	1.125.552	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2016.....		14.085.435	
Tilgang.....		2.151.716	
Afgang.....		-1.209.702	
Kostpris 31. december 2016.....		15.027.449	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		5.299.599	
Årets værdireguleringer.....		278.104	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-791.184	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		4.786.519	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		19.813.968	
<p>Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme og ejerlejligheder i det storkøbenhavnske område. Ejendommene værdiansættes til dagsværdi, der for størstedelen af ejendommene er foretaget på grundlag af en ekstern fagkyndig vurdering. Vurderingen foretages med passende mellemrum og fornys, når det skønnes, at væsentlige forudsætninger for vurderingen er ændret. Øvrige ejendomme værdiansættes ud fra tilgængelige markedsoplysninger for sammenlignelige ejendomme eller ved en kapitalværdiberegning. Ejendommene har forrentningsprocenter i intervallet 4,75% - 6,25%.</p> <p>Alle værdiansættelser efterprøves ved intern kapitalværdiberegning på grundlag af den enkelte ejendoms driftsafkast, pengestrømme og krav til forrentning.</p>			
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i associerede virksomheder	4
Tilgang.....		100.000	
Kostpris 31. december 2016.....		100.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		100.000	

NOTER
Note
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Ejerandel
BHG 124 ApS, København.....	50 %

Egenkapital
5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	272.728	4.997.028	5.269.756
Forslag til årets resultatdisponering.....		110.586	110.586
Egenkapital 31. december 2016.....	272.728	5.107.614	5.380.342

I 2013 blev der foretaget en kapitalforhøjelse på 122.728 kr.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	8.440.093	7.363.653	219.880	6.264.253
	8.440.093	7.363.653	219.880	6.264.253

**Eventualposter mv.
Ingen.**
7
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rokkedal Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.591 tkr., er der givet pant 14.775 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.814 tkr.

NOTER

	2016	2015	Note
	kr.	kr.	
Medarbejderforhold			9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)			

Selskabet drives af ejerkredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rokkedal Properties ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, der for kortfristede forpligtelser normalt svarer til nominel værdi.