



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

GLADSAXEVEJ 119, 2860 SØBORG

ÅRSRAPPORT

2015

4. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2016**

Morten Rokkedal Vestergaard

CVR-NR. 34 04 87 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rokkedal Properties ApS Gladsaxevej 119 2860 Søborg
	CVR-nr.: 34 04 87 38 Stiftet: 8. november 2011 Hjemsted: Gladsaxe 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 Jernbanegade 4 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 19. februar 2016

Direktion

Jeppe Rokkedal Therkildsen

Bestyrelse

Morten Rokkedal Vestergaard
Formand

Jeppe Rokkedal Therkildsen

Ulrik Rokkedal Therkildsen

Bendix Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Rokkedal Properties ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Rokkedal Properties 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 19. februar 2016

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. Der er ultimo 2015 indhentet vurdering af de enkelte ejendomme fra en fagkyndig ejendomsmægler. Denne vurdering her medført en betydelig positiv værdiregulering i forhold til den i tidligere år anvendte værdiberegning.

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

Udvikling 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 4.825 tkr. før skat er baseret på en indhentet vurdering fra en ejendomsmægler.

Udlejningspotentialer i ejendommene er ultimo året fuldt udnyttet.

Årets resultat udgør 175 tkr. før skat og værdireguleringer og anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rokkedal Properties ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke værdireguleres til dagsværdi, gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser 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 forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. 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 anskaffessummen 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.

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede forpligtelser normalt svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		450.239	460.543
Andre driftsomkostninger.....		-19.784	0
Af- og nedskrivninger.....		0	-7.394
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.824.500	475.099
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-39.670
DRIFTSRESULTAT		5.254.955	888.578
Andre finansielle indtægter.....	1	9.658	10.650
Andre finansielle omkostninger.....		-264.747	-194.779
RESULTAT FØR SKAT		4.999.866	704.449
Skat af årets resultat.....	2	-1.125.552	-168.256
ÅRETS RESULTAT		3.874.314	536.193
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.874.314	536.193
I ALT		3.874.314	536.193

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Driftsmateriel og inventar.....		0	19.784
Investeringsjendomme.....		19.385.034	10.921.500
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.385.034	10.941.284
ANLÆGSAKTIVER.....		19.385.034	10.941.284
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		252.441	241.247
Andre tilgodehavender.....		89.215	0
Tilgodehavender.....		341.656	241.247
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		341.656	241.247
AKTIVER.....		19.726.690	11.182.531
PASSIVER			
Selskabskapital.....		272.728	272.728
Overført overskud.....		4.997.028	1.122.714
EGENKAPITAL.....	4	5.269.756	1.395.442
Hensættelse til udskudt skat.....		1.180.726	103.349
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.180.726	103.349
Banklån.....		8.131.617	8.379.917
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.131.617	8.379.917
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	308.476	267.703
Gæld til pengeinstitutter.....		3.780.827	374.471
Selskabsskat.....		48.175	65.832
Anden gæld.....		1.007.113	595.817
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.144.591	1.303.823
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.276.208	9.683.740
PASSIVER.....		19.726.690	11.182.531
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	9.658	9.650	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.000	
	9.658	10.650	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	48.175	65.832	2
Regulering af udskudt skat.....	1.077.377	102.424	
	1.125.552	168.256	
Materielle anlægsaktiver			
	Driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2015.....	36.972	10.446.401	
Tilgang.....	0	3.639.034	
Afgang.....	-36.972	0	
Kostpris 31. december 2015.....	0	14.085.435	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	17.188	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-17.188	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	475.099	
Årets værdireguleringer.....	0	4.824.500	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	5.299.599	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	19.385.034	
Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	272.728	1.122.714	1.395.442
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.874.314	3.874.314
Egenkapital 31. december 2015.....	272.728	4.997.028	5.269.756

I 2013 blev der foretaget en kapitalforhøjelse på 122.728 kr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	8.647.620	8.440.093	308.476	7.101.504	
	8.647.620	8.440.093	308.476	7.101.504	
Eventualposter mv.					6
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.221 tkr., er der givet pant 15.787 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.385 tkr.					