



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

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

ROKKEDAL PROPERTIES APS
STJERNEBORG ALLE 3, 2870 DYSSEGÅRD
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017
6. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. februar 2018

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 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 2. februar 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26711

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Kapitalandele i associerede virksomheder blev i foregående år indregnet og målt til indre værdi. Denne praksis er ændret, så indregning og måling fra og med regnskabsåret 2017 sker til kostpris. Det er ledelsens vurdering, at den ændrede praksis bedre afspejler selskabets indtjening fra sådanne investeringer. Den eneste associerede kapitalandel, der var i balancen 31. december 2016 var nyetableret og der var ikke beløbsmæssig forskel mellem kostpris og indre værdi, hvorfor ændringen ikke påvirker indeværende års resultat og balance eller sammenligningsåret.

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.

Der er i året afstået enkelte af selskabets ejendomme, hvilket har medført yderligere gevinster end den vurderede værdi ejendommene samlet var indregnet til.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.673.331	179.398
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-239.525	278.103
DRIFTSRESULTAT		2.433.806	457.501
Andre finansielle indtægter.....	1	10.557	10.682
Andre finansielle omkostninger.....		-254.922	-363.315
RESULTAT FØR SKAT		2.189.441	104.868
Skat af årets resultat.....	2	-459.933	5.718
ÅRETS RESULTAT		1.729.508	110.586
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		564.000	0
Overført resultat.....		1.165.508	110.586
I ALT		1.729.508	110.586

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		12.741.658	19.813.968
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.741.658	19.813.968
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	100.000	100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.841.658	19.913.968
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		237.555	212.525
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		200.000	200.000
Andre tilgodehavender.....		82.251	130.325
Tilgodehavender.....		519.806	542.850
Likvider.....		291.843	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		811.649	542.850
AKTIVER.....		13.653.307	20.456.818
PASSIVER			
Selskabskapital.....		272.727	272.727
Overført overskud.....		6.273.122	5.107.615
Forslag til udbytte.....		564.000	0
EGENKAPITAL.....	5	7.109.849	5.380.342
Hensættelse til udskudt skat.....		506.759	831.588
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		506.759	831.588
Banklån.....		4.036.352	7.143.773
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.036.352	7.143.773
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	185.636	219.880
Gæld til pengeinstitutter.....		519.546	5.227.417
Selskabsskat.....		766.762	343.420
Anden gæld.....		528.403	1.310.398
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.000.347	7.101.115
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.036.699	14.244.888
PASSIVER.....		13.653.307	20.456.818
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	9.396	9.849	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.161	833	
	10.557	10.682	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	784.762	343.420	2
Regulering af udskudt skat.....	-324.829	-349.138	
	459.933	-5.718	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2017.....		15.027.449	
Tilgang.....		774.827	
Afgang.....		-5.403.256	
Kostpris 31. december 2017.....		10.399.020	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		4.786.519	
Årets værdireguleringer.....		-239.525	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-2.204.356	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		2.342.638	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		12.741.658	

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% - 6,50%.

Alle værdiansættelser efterprøves ved intern kapitalværdiberegning på grundlag af den enkelte ejendoms driftsafkast, pengestrømme og krav til forrentning.

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	4
	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017.....	100.000
Kostpris 31. december 2017.....	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	100.000
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)	
Navn og hjemsted	Ejerandel
BHG 124 ApS, København.....	50 %

Egenkapital 5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	272.727	5.107.614	0	5.380.341
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.165.508	564.000	1.729.508
Egenkapital 31. december 2017.....	272.727	6.273.122	564.000	7.109.849

I 2013 blev der foretaget en kapitalforhøjelse på 122.728 kr.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Banklån.....	7.363.653	4.221.988	185.636	3.293.807	
	7.363.653	4.221.988	185.636	3.293.807	

Eventualposter mv. 7

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som eksempelvis udbytteskat.

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

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.742 tkr., er der givet pant nominelt 13.501 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.742 tkr.	
Medarbejderforhold	9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016: 0)	

Selskabet drives af ejerkredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rokkedal Properties ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Kapitalandele i associerede virksomheder blev i foregående år indregnet og målt til indre værdi. Denne praksis er ændret, så indregning og måling fra og med regnskabsåret 2017 sker til kostpris. Det er ledelsens vurdering, at den ændrede praksis bedre afspejler selskabets indtjening fra sådanne investeringer. Den eneste associerede kapitalandel, der var i balancen 31. december 2016 var nyetableret og der var ikke beløbsmæssig forskel mellem kostpris og indre værdi, hvorfor ændringen ikke påvirker indeværende års resultat og balance eller sammenligningsåret.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 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 til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.