



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 ST., 2870 DYSSEGÅRD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**  
**9. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2021

---

Morten Vestergaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rokkedal Properties ApS Stjerneborg Alle 3 st. 2870 Dyssegård
	CVR-nr.: 34 04 87 38 Stiftet: 8. november 2011 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Rokkedal Vestergaard, formand Jeppe Rokkedal Therkildsen Ulrik Therkildsen
<b>Direktion</b>	Jeppe Rokkedal Therkildsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 26. februar 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jeppe Rokkedal Therkildsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Morten Rokkedal Vestergaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jeppe Rokkedal Therkildsen

\_\_\_\_\_  
Ulrik Therkildsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Rokkedal Properties ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Rokkedal Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 26. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26711

## 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, og investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.

Der er i 2020 afhændet 3 af de 6 ejendomme, selskabet havde i behold ved starten af året og der er i 2020 indgået aftale om salg af en 4. ejendom, med overtagelse i 2021.

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-96.924</b>	<b>113.791</b>
Andre driftsomkostninger.....		-114.826	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		972.848	2.730.343
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>761.098</b>	<b>2.844.134</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	12.945	14.510
Andre finansielle omkostninger.....		-141.985	-66.189
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>632.058</b>	<b>2.792.455</b>
Skat af årets resultat.....	2	-104.810	-603.603
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>527.248</b>	<b>2.188.852</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	1.206.800
Overført resultat.....		-72.752	982.052
<b>I ALT</b> .....		<b>527.248</b>	<b>2.188.852</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		9.201.001	12.472.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.201.001</b>	<b>12.472.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		100.000	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.301.001</b>	<b>12.572.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		183.525	94.044
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.000.500	600.000
Andre tilgodehavender.....		1.869	91.101
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.185.894</b>	<b>785.145</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>10.000</b>	<b>620.854</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.195.894</b>	<b>1.405.999</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.496.895</b>	<b>13.977.999</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		272.727	272.727
Overført overskud.....		7.845.293	7.918.045
Forslag til udbytte.....		600.000	1.206.800
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.718.020</b>	<b>9.397.572</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		193.492	908.842
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>193.492</b>	<b>908.842</b>
Banklån.....		323.189	2.853.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>323.189</b>	<b>2.853.008</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		342.468	264.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.000	33.500
Selskabsskat.....		820.160	169.781
Anden gæld.....		67.566	351.040
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.262.194</b>	<b>818.577</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.585.383</b>	<b>3.671.585</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.496.895</b>	<b>13.977.999</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	272.727	7.918.045	1.206.800	9.397.572
Forslag til resultatdisponering.....		-72.752	600.000	527.248
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Betalt udbytte.....			-1.206.800	-1.206.800
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>272.727</b>	<b>7.845.293</b>	<b>600.000</b>	<b>8.718.020</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.506	14.139	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	439	371	
	<b>12.945</b>	<b>14.510</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	820.160	169.781	2
Regulering af udskudt skat.....	-715.350	433.822	
	<b>104.810</b>	<b>603.603</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2020.....		8.309.969	
Tilgang.....		642.518	
Afgang.....		-2.369.603	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>6.582.884</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		4.162.031	
Årets værdireguleringer.....		972.848	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-2.516.762	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>2.618.117</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>9.201.001</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		6.582.883	

Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme, herunder to ejerlejligheder og en villa i det storkøbenhavnske område. Ejendomsporteføljen er under afvikling.

Markedsværdien for 2 ejerlejligheder er opgjort på basis af salgsvurdering fra en ejendomsmægler, hvilket primært vægtes på arealpriser ved respektive beliggenheder. Ud fra fortsat udlejning giver værdiansættelserne afkast i intervallet 3,83% - 4,31%.

Markedsværdien for villaen er opgjort ud fra faktisk salgspris, da ejendommen er solgt med overtagelse i 2021. Ud fra den faktiske salgspris giver værdiansættelsen et afkast på 3,35%.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2020.....				100.000	
Kostpris 31. december 2020.....				100.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>100.000</b>	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>					
Navn og hjemsted				Ejerandel	
BHG 124 ApS, København.....				50 %	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Banklån.....	542.925	219.736	0	3.063.496	
	<b>542.925</b>	<b>219.736</b>	<b>0</b>	<b>3.063.496</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har stillet kaution overfor BHG 124 ApS.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rokkedal Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 666 tkr., er der givet pant nominelt 5.091 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.201 tkr. og i deponeringskonto indregnet under likvider med saldo på 10 tkr. pr. 31. december 2020.					
			<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rokkedal Properties ApS for 2020 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.

## 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 materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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.