



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 INVEST APS**  
**STJERNEBORG ALLE 3, 2870 DYSSEGÅRD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2017

---

Ulrik Rokkedal Therkildsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rokkedal Invest ApS Stjerneborg Alle 3 2870 Dyssegård
	CVR-nr.: 34 88 60 32
	Stiftet: 10. december 2012
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ulrik Rokkedal Therkildsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Jernbanegade 4 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Rokkedal Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 24. maj 2017

Direktion:

---

Ulrik Rokkedal Therkildsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Rokkedal Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rokkedal Invest 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 regnskabsbrugerne 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 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i et ejendomsselskab samt drift og udlejning af en investeringsejendom til boligformål.

### **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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>18.904</b>	<b>-9.148</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		20.800	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>39.704</b>	<b>-9.148</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....	1	70.034	2.428.603
Andre finansielle omkostninger.....	2	-12.800	-53.404
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>96.938</b>	<b>2.366.051</b>
Skat af årets resultat.....	3	-7.546	15.158
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>89.392</b>	<b>2.381.209</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		70.034	2.453.603
Overført resultat.....		19.358	-72.394
<b>I ALT</b> .....		<b>89.392</b>	<b>2.381.209</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		306.800	286.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>306.800</b>	<b>286.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		3.407.370	3.337.336
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.407.370</b>	<b>3.337.336</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.714.170</b>	<b>3.623.336</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	70.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		343.420	48.175
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>343.420</b>	<b>118.175</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>34.552</b>	<b>77.749</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>377.972</b>	<b>195.924</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.092.142</b>	<b>3.819.260</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b> kr.	<b>2015</b> kr.
Selskabskapital.....		90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.889.188	2.819.154
Overført overskud.....		365.160	345.802
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>3.344.348</b>	<b>3.254.956</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.576	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.576</b>	<b>0</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		212.525	252.441
Selskabsskat.....		328.390	33.017
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		108.435	235.716
Anden gæld.....		93.868	43.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>743.218</b>	<b>564.304</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>743.218</b>	<b>564.304</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.092.142</b>	<b>3.819.260</b>
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		
 Medarbejderforhold	 9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	70.034	2.453.603	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	0	-25.000	
	<b>70.034</b>	<b>2.428.603</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	9.849	9.658	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.951	43.746	
	<b>12.800</b>	<b>53.404</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.970	-15.158	
Regulering af udskudt skat.....	4.576	0	
	<b>7.546</b>	<b>-15.158</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		255.932	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>255.932</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		30.068	
Årets værdireguleringer.....		20.800	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>50.868</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>306.800</b>	

Selskabets ejendomsportefølje består af en ejerlejlighed i det storkøbenhavnske område. Ejendommen værdiansættes til dagsværdi, der værdiansættes ud fra tilgængelige markedsoplysninger for sammenlignelige ejendomme eller ved en kapitalberegning.

Ejendommen har forrentningsprocent på 6,54%.

Værdiansættelsen efterprøves ved intern kapitalværdiberegning på grundlag af ejendommens driftsafkast, pengestrøm og krav til forrentning.

## NOTER

**Finansielle anlægsaktiver** **Note**  
**5**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	518.182	25.000
Afgang.....	0	-25.000
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>518.182</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	2.819.154	0
Årets opskrivninger .....	70.034	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>2.889.188</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2016.....	0	25.000
Korrektion til tidligere års nedskrivninger.....	0	-25.000
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>3.407.370</b>	<b>0</b>

**Egenkapital** **6**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	90.000	2.819.154	345.802	3.254.956
Forslag til årets resultatdisponering.....		70.034	19.358	89.392
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>90.000</b>	<b>2.889.188</b>	<b>365.160</b>	<b>3.344.348</b>

**Eventualposter mv.** **7**  
Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet selskab Rokkedal Properties ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst er indregnet i selskabets balance.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **8**

Til sikkerhed for datterselskabs mellemværende med Handelsbanken, er der udstedt ejerpantebrev på 472 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 er 307 tkr.

## NOTER

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rokkedal Invest ApS for 2016 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

Investerings ejendomme 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

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

Tilknyttede og 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 tilknyttede og 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 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 låneoptagelse 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 svarende til nominel værdi.