



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**

**C/O ULRIK THERKILDSEN, STJERNEBORG ALLE 3, 2870 DYSSEGÅRD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

**7. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. februar 2020

---

Ulrik Rokkedal Therkildsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rokkedal Invest ApS c/o Ulrik Therkildsen Stjerneborg Alle 3 2870 Dyssegård
	CVR-nr.: 34 88 60 32
	Stiftet: 10. december 2012
	Hjemsted: Gentofte
	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 Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 12. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 12. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26711

## 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>6.774</b>	<b>27.265</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		443.200	-15.844
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>449.974</b>	<b>11.421</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....	1	1.386.200	762.810
Andre finansielle omkostninger.....	2	-25.535	-415.774
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.810.639</b>	<b>358.457</b>
Skat af årets resultat.....	3	-96.155	88.305
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.714.484</b>	<b>446.762</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		110.600	108.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		1.013.200	435.610
Overført resultat.....		590.684	-96.848
<b>I ALT</b> .....		<b>1.714.484</b>	<b>446.762</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		750.000	306.800
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>750.000</b>	<b>306.800</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		5.951.477	4.938.277
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>5.951.477</b>	<b>4.938.277</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.701.477</b>	<b>5.245.077</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.568	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		169.781	372.051
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>195.349</b>	<b>372.051</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>301.608</b>	<b>1.716</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>496.957</b>	<b>373.767</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.198.434</b>	<b>5.618.844</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		5.433.295	4.420.095
Overført overskud.....		744.806	154.122
Forslag til udbytte.....		110.600	108.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>6.378.701</b>	<b>4.772.217</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		105.209	7.705
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>105.209</b>	<b>7.705</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		94.044	280.766
Selskabsskat.....		0	213.232
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		271.825	266.495
Anden gæld.....		335.655	70.929
Periodeafgrænsningsposter.....		5.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>714.524</b>	<b>838.922</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>714.524</b>	<b>838.922</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.198.434</b>	<b>5.618.844</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	1.386.200	792.810	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	0	-30.000	
	<b>1.386.200</b>	<b>762.810</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.139	10.411	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	11.396	405.363	
	<b>25.535</b>	<b>415.774</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.349	-84.819	
Regulering af udskudt skat.....	97.504	-3.486	
	<b>96.155</b>	<b>-88.305</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		271.776	
Kostpris 31. december 2019.....		<b>271.776</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		35.024	
Årets værdireguleringer.....		443.200	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		<b>478.224</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>750.000</b>	

Selskabets ejendomsportefølje består af en ejerlejlighed i det storkøbenhavnske område. Ejendommen værdiansættes til dagsværdi baseret på en fagkyndig vurdering af lejligheden, baseret på salg som udlejningslejlighed.

Ejendommen har forrentningsprocent på 4,60%.

Værdiansættelsen understøttes af en kapitalværdiberegning på grundlag af ejendommens driftsafkast, pengestrøm og krav til forrentning ud fra tilgængelige markedsoplysninger for sammenlignelige ejendomme.

## NOTER

						Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>						<b>5</b>
			Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019.....			518.182	30.000		
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>			<b>518.182</b>	<b>30.000</b>		
Opskrivninger 1. januar 2019.....			4.420.095	-30.000		
Udloddet resultat .....			-373.000	0		
Årets opskrivninger .....			1.386.200	0		
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>			<b>5.433.295</b>	<b>-30.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>			<b>5.951.477</b>	<b>0</b>		
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
		Reserve for nettoopskriv- ning efter				
	Selskabs- kapital	indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	90.000	4.420.095	154.122	108.000	4.772.217	
Betalt udbytte.....				-108.000	-108.000	
Forslag til resultatdisponering..		1.013.200	590.684	110.600	1.714.484	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>90.000</b>	<b>5.433.295</b>	<b>744.806</b>	<b>110.600</b>	<b>6.378.701</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Der påhviler ikke selskabet væsentlige eventualforpligtelser.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 26 tkr. pr. balancedagen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for datterselskabs mellemværende med Handelsbanken, er der udstedt ejerpantebrev på 472 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 er 750 tkr.						
<b>Medarbejderforhold</b>						<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rokkedal Invest ApS for 2019 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.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

### 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.