

Secure DK 1 A/S

Lemchesvej 6

2900 Hellerup

CVR-nummer 33 04 46 74

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 28. april 2016



Søren Tyge Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Secure DK 1 A/S
Lemchesvej 6
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 33 04 46 74
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne direkte eller gennem datterselskaber at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

Bestyrelse

Søren Tyge Sørensen, formand
Jan Grænge
Lars Holstein
Peter Jalsøe
Søren Steen Hansen

Direktion

Thomas Bloch-Heby

Advokat

Advokatfirma Holck-Andersen & Tyge Sørensen
Nyhavn 6
1051 København K

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Secure DK 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hellerup, 13. april 2016

Direktionen:



Thomas Bloch-Heby

Bestyrelsen:



Søren Tyge Sørensen
Formand



Lars Holstein



Søren Steen Hansen



Jan Grænge



Peter Jalsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Secure DK 1 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Secure DK 1 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Roskilde, 13. april 2016

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller gennem datterselskaber at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

Bjelkes Alle 18-18A, København N

Indeværende år har i lighed med tidligere været præget af flere ombygninger, som har medvirket til et negativt driftsresultat for året. For 2016 er der fortsat 2 lejligheder under ombygning, hvilket forventes at være afsluttet til genudlejning primo juni, hvorefter vi ikke har planlagt flere. På længere sigt er der fortsat 7-8 potentielle ombygninger. Vi har desværre haft tomgang på baghuset som følge af skadedyr. Udfordringen er løst og vi har genudlejet pr. 1. april 2016. Kommunen har givet nedrivningstilladelse til naboerne på begge sider. Det er derfor vores forventning, at der ultimo 2016 igangsættes udfyldning af facaderne på begge side af ejendommen, hvilket vil gøre ejendommen mere attraktiv.

Valby Laggade 120-122, Valby

I forhold til det strandede projekt om tilskud til separering af regn- og spildevand er det lykkedes at genoptage dette med hjælp fra ny kloakmester. Det er dog fortsat uklart om tilskuddet tildeles. Vi har haft lugtgener fra "Take Away" til lejligheden umiddelbart over, dette er nu løst ved genhusning af oprindelige beboere og udlejning til værtsparreret fra butikken.

Valby Laggade 124-126, Valby

Der er sket et positivt ejerskifte i ejendommens værthus. I forbindelse ejerskiftet har vi udskiftet ventilationen mod en fornuftig huslejerregulering. Vi har desværre også her haft udfordringer med skadedyr. Efter at have udskiftet stikledning og fundet defekt faldstamme i kælderen antager vi, at problemet er løst. Vi har haft lidt støjgener i lejligheden umiddelbart over værtshuset. I lighed med 120-122 er det lykkedes at genhuse lejer og udleje lejligheden til værtshuset.

Studiestræde 32

Der har i 2015 været gennemført en større renovering af vinduer på gårdsiden med henblik på at sikre overlevelse af de oprindelige vinduer. I forbindelse med der alligevel var opsat stillads på ejendommen er facaden deslige blevet eftergået og renoveret. Ultimo 2015 og fortsat undergår ejendommens to hovedtrapper renovering.

Oehlenschlägersgade 64, København V

Der har ikke været nævneværdige forandringer i 2015. Der er dog behov for renovering af bagfacaden i forhold til sætningsskader og defekte sålbænke. Arbejdet påtænkes igangsat sommeren 2016, ligesom ejendommens vinduer vil blive vurderet ved samme lejlighed.

Nygårdsvej 24, København Ø

Vi har gennemført en udskiftning af vinduer i stueetagen, idet vedligeholdelse ikke var hensigtsmæssigt. Der er dog behov for renovering af bagfacaden i forhold bemaling og udskiftning af vinduer. Disse arbejder påtænkes igangsat begyndelsen af sommeren, idet der overvejes et salg af ejendommen før studiestart 2016.

Ledelsesberetning

Strandboulevarden 61, København Ø

Ultimo 2015 og fortsat er 2 større lejligheder under renovering. Arbejdet forventes snarest afsluttet og lejlighederne genudlejet. Der er ydermere indsendt ansøgning om udnyttelse af tageetagen til to nyetablerede lejligheder. Sagsbehandlingstiderne i København er desværre ikke med os, hvorfor vi tvivler på at arbejdet kan igangsættes i 2016

Nørrebrogade 223, København N

Der har ikke været nævneværdige forandringer i 2015.

Nørrebrogade 225, København N

Vi har fået mundtlig tilkendegivelse på at alt er på plads, således vi snart kan forvente at modtage en byggetilladelse. Vi drøfter projektet med entreprenør og forventer igangsætning i løbet af maj.

Økonomi

Alle ejendomme, er belånt efter vores princip om maximal 60%'s belåning. Vi har med virkning fra 1. april konverteret 80% af prioritetslånene i Realkredit Danmark til nye 5-årige lån i Handelsbanken: Der er tale om særdeles attraktive lån med en forventet besparelse på ca. 50%. Der resterer således kun 2 lån i Realkredit Danmark, disse skiftes ved hovedforfald henholdsvis 31/12 og 31/3.

Vi har igen i år valgt at regulere ejendommenes værdi med kursreguleringer på gælden. Udviklingen på ejendommene har siden anskaffelsen være god, ligesom renten og markedet for denne type ejendomme har været særdeles positiv. Vi har derfor i indeværende regnskabsår valgt at foretage opskrivninger af ejendommenes værdi således, at disse afspejler værdien på markedet med fradrag for transaktionsomkostninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold.

Forventet udvikling

Der afventes endelige byggetilladelse på taglejlighederne på Nørrebrogade 225 og Strandboulevarden 61, hvorefter disse igangsættes.

Der er indhentet tilbud om etablering af altaner på flere ejendomme, projekterne har været sat på pause i forhold til nye ubrugelige retningslinjer i Københavns Kommune. Kommunen har dog korrigeret disse, således det kan gøres attraktivt med altaner. Vi påtænker at genoptage vurderingsarbejdet i løbet af 2016.

Der er kommet en revidering af lejelovene således, at der skal gennemføres obligatoriske ind- og udflytningssyn, såfremt udlejer skal kunne gøre istandsættelseskrav gældende ved fraflytning. I forbindelse med revideringen er der stillet krav om obligatoriske vedligeholdelsesplaner. De obligatoriske flyttesyn er implementeret, hvorimod vedligeholdelsesplanerne er igangværende. I første omgang udarbejdes disse alene med henblik på at opfylde lovens betingelser. Det påtænkes dog at udvikle dette til et brugbart værktøj fremover.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-99.756	-48
1	Personaleomkostninger	-548.794	-543
	Resultat før finansielle poster	-648.550	-591
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.388.282	2.993
2	Finansielle indtægter	419.047	629
3	Finansielle omkostninger	-187.931	-171
	Resultat før skat	19.970.848	2.860
	Skat af årets resultat	-88.590	8
	Årets resultat	19.882.258	2.867
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	12.500.000	2.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.388.282	-915
	Overført resultat	-13.006.024	1.782
	Resultatdisponering i alt	19.882.258	2.867

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.127.267	14.739
	Finansielle anlægsaktiver	35.127.267	14.739
	Anlægsaktiver i alt	35.127.267	14.739
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.960.210	24.345
	Udsudte skatteaktiver	0	27
	Andre tilgodehavender	264.000	858
	Tilgodehavender	26.224.210	25.230
	Likvide beholdninger	20.115.464	22.849
	Omsætningsaktiver i alt	46.339.674	48.079
	Aktiver i alt	81.466.941	62.818

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	9.800.000	9.800
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.129.559	5.741
	Overført resultat	24.942.775	37.949
	Foreslået udbytte	12.500.000	2.000
5	Egenkapital i alt	73.372.334	55.490
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.877	40
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.998.156	7.240
	Anden gæld	48.574	47
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.094.607	7.328
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.094.607	7.328
	Passiver i alt	81.466.941	62.818
6	Eventualaktiver		
7	Eventualforpligtelser		
8	Kontraktlige forpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1 Personalemkostninger				
Løn og gager	544.472	540		
Andre omkostninger til social sikring	4.322	4		
Personalemkostninger i alt	548.794	543		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	381.247	552		
Andre finansielle indtægter	37.800	77		
Finansielle indtægter i alt	419.047	629		
3 Finansielle omkostninger				
Renter tilknyttede virksomheder	116.208	171		
Andre finansielle omkostninger	71.723	0		
Finansielle omkostninger i alt	187.931	171		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar	8.997.708	14.123		
Afgang i årets løb	0	-5.125		
Kostpris 31. december	8.997.708	8.998		
Værdireguleringer 1. januar	5.741.277	6.513		
Årets resultatandel	20.388.282	2.993		
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.765		
Værdireguleringer 31. december	26.129.559	5.741		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	35.127.267	14.739		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Bjelkes Allé 18-18A ApS	Gentofte	100 %	2.992.481	3.735.186
Ejendomsselskabet Valby Langgade 120-122 ApS	Gentofte	100 %	4.443.853	5.951.452
Ejendomsselskabet Valby Langgade 124-126 ApS	Gentofte	100 %	3.483.965	3.978.617
Stuðiestræde 32 ApS	Gentofte	100 %	2.182.267	5.450.673
Øehlenschlægersgade 64 ApS	Gentofte	100 %	1.261.757	3.522.429
Nygårdsvej 24 ApS	Gentofte	100 %	697.866	2.263.302
Strandboulevarden 61 ApS	Gentofte	100 %	2.719.521	4.629.253
Nørrebrogade 223 ApS	Gentofte	100 %	2.050.096	4.717.826
Nørrebrogade 225 ApS	Gentofte	100 %	556.476	878.529

Noter

5	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskrivnin- ger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	9.800	5.741	37.949	2.000	55.490
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000
	Årets resultat	0	20.388	-13.006	12.500	19.882
	Egenkapital ultimo	9.800	26.130	24.943	12.500	73.372

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Bevægelser i virksomhedskapital	2015 1.000 DKK	2014 1.000 DKK	2013 1.000 DKK	2012 1.000 DKK	2011 1.000 DKK
Virksomhedskapital, primo	9.800	9.800	9.800	9.800	7.900
Indskudt ved stiftelse	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	1.900
Virksomhedskapital, ultimo	9.800	9.800	9.800	9.800	9.800

Noter

6 Eventualaktiver

Ingen.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkautioner overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter, ligesom der er afgivet hensigtserklæring overfor tilknyttedes virksomheders gæld til pengeinstitut. Efter regnskabsårets udløb er kapitalandele i tilknyttede virksomheder pantsat overfor pengeinstitut.