

**Secure DK 2 A/S**

**Lemchesvej 6**

**2900 Hellerup**

**CVR-nummer 34 08 84 62**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2016



Børn Tyge Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Secure DK 2 A/S  
Lemchesvej 6  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 34 08 84 62  
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 2 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, 11. april 2016

### Direktionen:




Thomas Bloth Heby

### Bestyrelsen:



Søren Tyge Sørensen

Formand



Lars Holstein



Søren Steen Hansen



Jan Grønge



Peter Jalsøe

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Secure DK 2 A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Secure DK 2 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, 11. 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har, i dette fjerde regnskabsår ikke indkøbt flere ejendomme. Selskabet har således i dag 3 datterselskaber hvori ejerskabet af hver af de 3 ejendomme er placeret. Selskabet i 2015 gennemført salg af et datterselskab med tilhørende ejendom. De økonomiske konsekvenser af salg var indregnet i årsrapporten for 2014.

Udviklingen af de ejendomme som vi har haft i drift i 2015 fremgår af nedenstående.

#### Rantzausgade 45-47, København n

Underfacaden samt port og hovedøre er renoveret i 2015 ellers har der ikke været nævneværdige forandringer i 2015.

#### Frederiksborggade 35-37, København K

Vi har efter samråd med ejendommens beboerforening renoveret underfacader i gårdene. De seneste par år har vi brugt stigende ressourcer på reparation af dørtelefonlæg, med henblik på at undgå dette har vi valgt at skifte det.

#### Ravnsborggade 17-17C, København n

Der er gennemført renovering af et par lejligheder i 2015. I forbindelse med en varsling af omkostningsbestemt husleje har vi i samarbejde med beboerrepræsentationen forsøgmæssigt valgt at honorere deres ønske om anden viceværtordning. Den længe drøftet gårdsammenlægning er fortsat ikke realiseret.

#### Strandgade 108

Ejendommen blev som forventet solgt.

### Økonomi

Alle ejendomme er belånt efter vores princip om maximal 60%'s belåning. Selskabet har en positiv likviditet.

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

Med henblik på at udnytte selskabets overskudslikviditet, inden for de aftalte rammer, har vi i samarbejde med en entreprenør købt en grund i Virum, samt indgået en betinget entrepriseaftale. Hensigten er at opnå lokalplan til opførelse af 12 ét planhuse til det ældre segment og efterfølgende udbyde dette til salg. Processen forventes at kunne gennemføres på i alt 18-24 måneder.

## Ledelsesberetning

---

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

### Forventet udvikling

Den tidligere påtænkte vaskekælder i Ravnsborggade er udskudt til 2016. Vi har langt om længe fået tilladelse til udvidelse af køkkenet i lejligheden 35a, 5, arbejdet er igangsat og forventes snarest afsluttet.

Primo 2017 skal kreditforeningslånene refinansieres, arbejdet hermed igangsættes medio 2016. Det er vores forventninger at renteniveauet primo 2017 er væsentlig under ejendommenes eksisterende finansiering, hvorved der forventes rimelige besparelser.

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 udflytnings-syn, 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 tilbageførslers 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 administrationselskab 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 værdiansættes til DKK 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, anføres det resterende beløb under hensættelser. 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 i moderselskabet ved overskudsdisponeringen som "Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodningen 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.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 gældsmetode 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-146.839</b>	<b>-63</b>
1	Personaleomkostninger	-223.392	-221
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-370.231</b>	<b>-284</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.282.778	28.076
2	Finansielle indtægter	630.381	759
	Finansielle omkostninger	-129.229	-47
	<b>Resultat før skat</b>	<b>11.413.699</b>	<b>28.504</b>
	Skat af årets resultat	-43.334	-147
	<b>Årets resultat</b>	<b>11.370.365</b>	<b>28.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	3.500.000	21.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-13.220.607	28.076
	Overført fra overkurs ved emission	0	-40.500
	Overført resultat	21.090.972	19.780
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>11.370.365</b>	<b>28.356</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.996.552	43.717
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>22.996.552</b>	<b>43.717</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.996.552</b>	<b>43.717</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.980.594	26.818
	Andre tilgodehavender	10.574.148	189
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.554.742</b>	<b>27.007</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.648.379</b>	<b>10.100</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>48.203.121</b>	<b>37.107</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>71.199.673</b>	<b>80.824</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.055.327	31.276
	Overført resultat	39.586.898	18.496
	Foreslået udbytte	3.500.000	21.000
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>71.142.225</b>	<b>80.772</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.075	35
	Anden gæld	10.373	17
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>57.448</b>	<b>52</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>57.448</b>	<b>52</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>71.199.673</b>	<b>80.824</b>
5	Eventualaktiver		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	219.070	217		
	Andre omkostninger til social sikring	4.322	4		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>223.392</b>	<b>221</b>		
<b>2</b>	<b>Finansielle Indtægter</b>				
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	362.581	659		
	Andre finansielle Indtægter	267.800	100		
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>630.381</b>	<b>759</b>		
<b>3</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
	Kostpris 1. januar	12.441.225	12.441		
	Afgang i årets løb	-7.500.000	0		
	Kostpris 31. december	4.941.225	12.441		
	Værdireguleringer 1. januar	31.275.934	3.200		
	Årets resultatandel	11.282.778	28.076		
	Værdiregulering på afhændede aktiver	-24.503.385	0		
	Værdireguleringer 31. december	18.055.327	31.276		
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>22.996.552</b>	<b>43.717</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:	0	0		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Rantzausgade 45-47 ApS	Gentofte	100 %	2.817.126	6.139.923
	Frederiksborggade 35-37 ApS	Gentofte	100 %	5.473.594	10.339.134
	Ravnsborggade 17-17C ApS	Gentofte	100 %	2.992.058	6.517.495

Noter	2015				2014
	DKK				1.000 DKK
<b>4 Egenkapital</b>	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	10.000	31.276	18.496	21.000	80.772
Udbetalt udbytte	0	0	0	-21.000	-21.000
Årets resultat	0	-13.221	21.091	3.500	11.370
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>18.055</b>	<b>39.587</b>	<b>3.500</b>	<b>71.142</b>

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

Bevægelser i virksomhedskapital	2015	2014	2013	2012	2011
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Virksomhedskapital, primo	10.000	10.000	10.000	5.000	0
Indskudt ved stiftelse	0	0	0	0	5.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	5.000	0
Virksomhedskapital, ultimo	10.000	10.000	10.000	10.000	5.000



## Noter

---

### 5 Eventualaktiver

Ingen.

### 6 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.

### 7 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkautioner overfor tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter, ligesom der er afgivet hensigtserklæring overfor tilknyttedes virksomheders gæld til pengeinstitut.