

Secure DK 2 A/S

Lemchesvej 6

2900 Hellerup

CVR-nummer 34 08 84 62

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2017



Søren Tyge Sørensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Secure DK 2 A/S
Lemchesvej 6
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 34 08 84 62
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 18. april 2017

Direktionen:


Thomas Bloch-Heby


Bestyrelsen:


Søren Tyge Sørensen
Formand


Lars Holstein


Søren Steen Hansen


Jan Grænge


Peter Jalsøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Secure DK 2 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure DK 2 A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016 - 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 18. april 2017

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har, i dette femte regnskabsår indgået betinget køb af ejendom i Virum til udvikling af 4 dobbelthuse med henblik på videresalg. Selskabet har således i dag 4 datterselskaber hvori ejerskabet af hver af de 4 ejendomme er placeret.

Udviklingen af de ejendomme som vi har haft i drift i 2016 fremgår af nedenstående.

Rantzausgade 45-47, København N

Der ikke været nævneværdige forandringer i 2016. Der påtænkes et taglejlighedsprojekt med udvikling af 2 selvstændige lejligheder. I første omgang arbejdes der alene på at flytte beboernes depotrum fra loft til kælder.

Frederiksborggade 35-37, København K

Der er gennemført renovering af et par lejligheder i 2016, samt udvidelse af en enkelt lejlighed. Vi forventer at der er 2017 vil være behov for renovering af et par kloakker, ligesom udfordringer med vandtrykket i en opgang kræver renovering eller udskiftning af vandledninger. Vandledningsprojektet forventes igangsat i sensommeren.

Ravnsborggade 17-17C, København N

Den primære opgave i 2016 har været delvis renovering af kælderen under nr. 17 og 17c samt etableringen af et vaskeri, som har været beboernes ønske i flere år. Der er gennemført renovering af et par lejligheder i 2016. Vi har primo 2017 ikke kendskab til eventuelle renoveringsmuligheder.

Abildgaardsvej 123, Virum

Med henblik på fornuftigt udnyttelse af frie reserver, har vi først halvår af 2016 købt en større villa med 2 tilhørende grundstykker i Virum. Der har i 2016 været dialog med kommunen om graden af udnyttelse, og vi forventer indenfor kort tid at opnå mulighed for opførelse af 4 dobbelt huse i alt 1.130 m². Det samlede projekt revurderes, idet forudsætningerne for projektet har ændret sig fra købet af ejendommen. Vi håber dog det lykkes af påbegynde opførelsen af projektet i sensommeren 2017.

Økonomi

Vi har primo 2017 refinansieret 2 af ejendommene hos Handelsbanken. Alle ejendomme er belånt efter vores princip om maximal 60%'s belåning. Selskabet har en positiv likviditet. Tidligere år har vi valgt at regulere ejendommens værdi med kursregulering på gælden, således at denne neutraliseres på årets resultat. Ændringer af årsregnskabsloven har gjort det nødvendigt at ændre på dette princip, korrektioner desangående er gjort direkte på egenkapitalen.

Ledelsesberetning

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Det påtænkte altanprojekt er fortsat i dvale, vi drøfter dog løsning med anden og mindre leverandør og håber på at igangsætte et enkelt projekt som en prøve ultimo 2017.

De obligatoriske vedligeholdelsesplaner er implementeret, men dog fortsat i udvikling. Vi har dog endnu ikke fundet et standardiseret værktøj og fortsætter derfor med den nuværende model.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-140.624	-147
1	Personaleomkostninger	-225.428	-223
	Resultat før finansielle poster	-366.052	-370
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.352.853	11.283
2	Finansielle indtægter	490.324	630
	Finansielle omkostninger	-28.072	-129
	Resultat før skat	11.449.052	11.414
	Skat af årets resultat	-21.087	-43
	Årets resultat	11.427.965	11.370
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	2.000.000	3.500
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.352.853	-13.221
	Overført resultat	-1.924.888	21.091
	Resultatdisponering i alt	11.427.965	11.370

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.439.405	22.997
	Finansielle anlægsaktiver	34.439.405	22.997
	Anlægsaktiver i alt	34.439.405	22.997
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.533.601	18.981
	Andre tilgodehavender	40.822	10.574
	Tilgodehavender	32.574.423	29.555
	Likvide beholdninger	12.488.384	18.648
	Omsætningsaktiver i alt	45.062.807	48.203
	Aktiver i alt	79.502.212	71.200

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.408.180	18.055
	Overført resultat	37.662.010	39.587
	Foreslået udbytte	2.000.000	3.500
	Egenkapital i alt	79.070.190	71.142
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.544	47
	Selskabsskat	362.511	0
	Anden gæld	10.967	10
	Kortfristede gældsforpligtelser	432.022	57
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	432.022	57
	Passiver i alt	79.502.212	71.200
3	Eventualforpligtelser		
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	10.000.000	10.000
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
	Datterselskabsreserver, primo	18.055.327	31.276
	Årets henlæggelse til reserve	11.352.853	-13.221
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.408.180	18.055
	Overført resultat, primo	39.586.898	18.496
	Årets overførte resultat	-1.924.888	21.091
	Overført resultat	37.662.010	39.587
	Foreslået udbytte, primo	3.500.000	21.000
	Udbetaling af udbytte	-3.500.000	-21.000
	Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.500
	Foreslået udbytte	2.000.000	3.500
	Egenkapital i alt	79.070.190	71.142

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	221.009	219
	Andre omkostninger til social sikring	4.419	4
	Personaleomkostninger i alt	225.428	223
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	179.153	363
	Andre finansielle indtægter	311.171	268
	Finansielle indtægter i alt	490.324	630
3	Eventualforpligtelser		
	Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner vedrørende dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, ligesom der er afgivet hensigtserklæring overfor dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter.		
	Kapitalandele i dattervirksomheder er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.		
	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 362.511 pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
4	Kontraktlige forpligtelser		
	Ingen.		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Ingen.		

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 mv.

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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.