

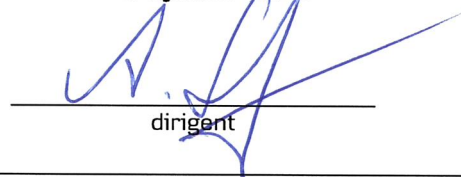
SD Karré 1 ApS

CVR-nr. 34880743
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. januar 2020



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

SD Karré 1 ApS
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

CVR-nr.: 34880743
Stiftet 10.12.2012
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Anders Hjelmsø Svennesen, næstformand
Poul Kopperup
Andre Scharf
Michael Nielsen

Direktion

Andre Scharf, direktør

Bank

Danske Bank

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom, samt udøve naturlig hertil knyttet virksomhed.

Årets resultat

Resultatet for 2019 udgør 21.188 t.kr. mod 70.867 t.kr. året før. Resultatet er i det væsentligste generet af, at der skal udgiftsføres skat i regnskabet for de værdireguleringer, som der er foretaget i tidligere år, hvor skatten af værdireguleringer blev afsat i moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab.

Årets bruttoresultat udgør 25.900 t.kr. mod 24.290 t.kr. i 2018. Resultatet anses for tilfredsstillende. Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2019 steget med 87.349 t.kr. til 817.945 t.kr. pr. 31. december 2019.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Andre forhold

Investering i erhvervsejendomme er behæftet med risiko for manglende udlejning. SD Karré 1 er velbeliggende, hvorfor denne risiko mere knytter sig til den generelle økonomiske udvikling end til ejendommen. Værdiansættelsen vil desuden følge udviklingen i inflationen, idet lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset.

Forventninger til 2020

Selskabet forventer i 2020 et resultat eksklusiv værdiregulering på ca. 25 mio. kr. - på niveau med 2019.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for SD Karré 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2020

Direktion



Andre Scharf

Bestyrelse



Jesper Mølskov Højbye
formand



Anders Hjælmsø Svennesen
næstformand



Poul Kobberup



Andre Scharf



Michael Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SD Karré 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 afdekke 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

- 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 bl.a. 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.

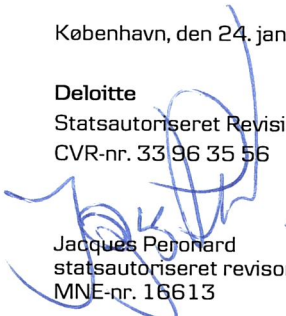
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 24. januar 2020

Deloitte
Statsautoniseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoniseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse - SD Karré 1 ApS

1. januar - 31. december

Note t.kr.	2019	2018
Nettoomsætning	30.030	28.391
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.130	-4.101
BRUTTORESULTAT	25.900	24.290
2 Andre eksterne omkostninger	-3.895	-5.272
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	68.799	54.177
DRIFTSRESULTAT	90.804	73.195
4 Finansielle omkostninger	0	-258
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	90.804	72.937
Skat	-69.616	-2.070
ÅRETS RESULTAT	21.188	70.867
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	21.188	70.867
DISPONERET I ALT	21.188	70.867

Balance - SD Karré 1 ApS

31. december

Note t.kr.	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
5 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	817.945	730.613
I alt	817.945	730.613
Anlægsaktiver i alt	817.945	730.613
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1.673	380
Tilgodehavende skat	3.942	3.946
I alt	5.614	4.326
Omsætningsaktiver i alt	5.614	4.326
AKTIVER I ALT	823.559	734.939
PASSIVER		
6 EGENKAPITAL		
Anpartskapital	16.000	16.000
Overført resultat	691.352	670.164
I alt	707.352	686.164
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	69.607	0
I alt	69.607	0
7 GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.126	34.109
Anden gæld	3.309	3.052
Deposita	9.165	11.615
I alt	46.601	48.775
PASSIVER I ALT	823.559	734.939
8 Eventualforpligtelser		

Noter

SD Karré 1 ApS

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2018.

Selskabet er 100 pct. ejet af SD Karren Holding ApS, København, som ejes af Danica Pension, Livforsikringsaktieselskab, København.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsjendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsjendomme.

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsjendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsjendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerner.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsjendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt, lejekontrakternes løbetid, leje-regulering og lejerens bonitet.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Skat

Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssekskabers ejendomsdattervirksomheder i 2019, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab, hvor den aktuelle skat udgiftsføres.

Da selskabet derimod ikke forventes fortsat at opfylde de særlige betingelser, når selskabets jendomme afhændes, afsættes udskudt skat, der udløses i forbindelse med ejendomssalg, i selskabet. Øvrig udskudt skat afsættes i moderselskabet, da betingelserne for skattefritagelse fortsat forventes opfyldt, når denne skat udløses.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 3,50 %. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til inødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Noter - SD Karré 1 ApS

Note t.kr.	2019	2018
2 Andre eksterne omkostninger		
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv.		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	68.799	54.177
I alt	68.799	54.177
4 Finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter mv.	0	-258
I alt	0	-258
5 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	487.274	456.748
Tilgang	18.533	30.526
Kostpris ultimo	505.807	487.274
Værdireguleringer primo	243.339	189.162
Årets værdireguleringer	68.799	54.177
Værdireguleringer ultimo	312.138	243.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	817.945	730.613
6 Egenkapital		
Egenkapital primo	686.164	615.297
Årets resultat	21.188	70.867
Egenkapital ultimo	707.352	686.164
Anpartskapital primo	16.000	16.000
Anpartskapital ultimo	16.000	16.000
Overført resultat primo	670.164	599.297
Overført, jf. resultatdisponering	21.188	70.867
Overført resultat ultimo	691.352	670.164
7 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.126	34.109
Anden gæld	3.309	3.052
Deposita	9.165	11.615
I alt	46.601	48.775
Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
Deposita	0	0
I alt	0	0
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med alle danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for disse selskaber mv.		
Selskabet er fællesregistreret for lønsumsafgift og moms med alle væsentlige danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for afregning heraf.		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	9.302	15.737
Udskudt skat vedrører ejendomme er jævnt for regnskabspraksis afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	0	54.471