

Secure DK 3 A/S

**Lemchesvej 6
2900 Hellerup**

CVR-nummer 35 25 04 92

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 3 A/S
Lemchesvej 6
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 35 25 04 92
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 3 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 Blech-Heby

Bestyrelsen:



Søren Tyge Sørensen

Formand



Lars Holstein



Søren Steen Hansen



Jan Grænge

Peter Jalsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Secure DK 3 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Secure DK 3 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 tredje regnskabsår opnået en ejendomsportefølje på 6 ejendomme. Som et led i selskabets strategi er ejendommene placeret i selvstændige datterselskaber hvori ejerskabet af hver af de 6 ejendomme er placeret.

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

Roskildevej 47, Frederiksberg

Efter flere års tålmodighed blev 2015 året, hvor vi fik igangsat vores udvikling af henholdsvis stue- og tagetagen. Stueetagen blev færdig februar 2016 og er genudlejet til 4 unge studerende. Arbejdet med tagetagen blev lidt mere omfattende end forventet og er først klar til genudlejning april 2016. I forbindelse med udvidelse af ejendommen har vi ligeledes været nødsaget til at skifte varmecentralen. I det vi haft periodiske udfald af denne, var tidspunktet under alle omstændigheder velvalgt. I forhold til etablering af nye lejligheder i tagetage er det muligt at udstykke denne fra den resterende del af ejendommen. Roskildevej 47 består således i dag af 2 ejerlejligheder, den oprindelige udlejningsejendom kan dog ikke videreopdeles. Det vurderes at opdelingen kan være en fordel i salgstilfælde, den drives dog fortsat som én ejendom. Der har været en mindre huslejenævns-sag med 3 beboere, som ikke blev afgjort til vores tilfredsstillelse.

Peter Bangs Vej 236, Valby

Efter et par år med svingende tomgang er ejendommen per april 2016 fuldt udlejet.

Veras Alle 16, Vanløse

Der er etableret nyt dørtelefonanlæg i 2015 ellers har der ikke været nævneværdige projekter.

Nygårdsvej 16, København Ø

Ejendommens primære erhvervslejer er fraflyttede ultimo 2014. Vi har siden drøftet og arbejdet på et ungdomsboligprojekt, som vi vurderer er den rigtige udvikling for hele ejendommen. Det er vores opfattelse, at vi er kommet frem til et rentabelt og indbydende projekt. Projektet har været drøftet med kommunen som er meget positive, vi mangler dog fortsat den endelige tilkendegivelse før projektandragende indsendes. Det er vores håb at der kan udstedes byggetilladelse ultimo 2016.

Korsgade 9, Svendborg

Indeværende år har været vanskeligt for denne ejendom. Svendborg Kommune gav afslag på nedrivning af den ene af de to ejendomme samt opførelse af ny, vores forsikrings-selskab valgte at bruge hele 2015 på at forhale svampeskaden og erstatningsudmålingen heraf, vores forventede sammenlægning af de to erhvervslejemål til den eksisterende fodklink mislykkedes som følge af sygdom hos lejer. Vi har haft undersøgt mulighederne for salg af ejendommen, hvilket fortsat overvejes.

Ledelsesberetning

Bredegrund 40-42/Lillegrund 10-12, København S

Ultimo 2015 tilgik denne ejendom porteføljen. Med købet af ejendommen fulgte også flere huslejenævnsager, de overtagne sager er vundet, men dog anket af lejerne. Det er vores opfattelse, at de fleste kan afgøres i 2016. Herudover fulgte også et vedligeholdelsespåbud omkring vinduer. Vi har efterkommet påbuddet og eftergået samtlige vinduer i ejendommen.

Økonomi

Alle ejendommene, er belånt efter vores princip om maximal 60%'s belåning. Selskabets regnskabsår er påvirket af den langstrakte udvikling af Roskildevej 47 og Nygårdsvej 16 samt udfordringerne på Korsgade 9.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Ejendommene vil alle blive moderniseret løbende i forbindelse med genudlejning. Fremtiden for Korsgade 9 forventes afklaret i 2016 enten ved salg eller gennemførelse af større renoveringsprojekt.

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 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 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 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
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-167.405	-94
1	Personaleomkostninger	-249.242	-249
	Resultat før finansielle poster	-416.647	-343
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	427.747	871
2	Finansielle indtægter	665.337	758
	Finansielle omkostninger	-166.880	-142
	Resultat før skat	509.558	1.143
	Skat af årets resultat	-18.856	-66
	Årets resultat	490.702	1.077
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	681.088	1.030
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-12.500
	Overført resultat	-190.386	12.547
	Resultatdisponering i alt	490.702	1.077

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.156.616	1.430
	Finansielle anlægsaktiver	2.156.616	1.430
	Anlægsaktiver i alt	2.156.616	1.430
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.128.265	22.616
	Andre tilgodehavender	489.863	13.269
	Tilgodehavender	46.618.128	35.884
	Likvide beholdninger	379.335	11.336
	Omsætningsaktiver i alt	46.997.463	47.220
	Aktiver i alt	49.154.079	48.650

Note	Balance	2015	2014
		DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.710.699	1.030
	Overført resultat	-2.643.780	-2.453
4	Egenkapital i alt	49.066.919	48.576
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.704	39
	Anden gæld	11.456	35
	Kortfristede gældsforpligtelser	87.160	74
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	87.160	74
	Passiver i alt	49.154.079	48.650
5	Eventualaktiver		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	244.920	245		
	Andre omkostninger til social sikring	4.322	4		
	Personaleomkostninger i alt	249.242	249		
2	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	397.835	723		
	Andre finansielle indtægter	267.502	34		
	Finansielle indtægter i alt	665.337	758		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Kostpris 1. januar	400.000	400		
	Tilgang i årets løb	80.000	0		
	Kostpris 31. december	480.000	400		
	Værdireguleringer 1. januar	870.797	0		
	Årets resultatandel	427.747	871		
	Øvrige egenkapitalbevægelser	378.072	159		
	Værdireguleringer 31. december	1.676.616	1.030		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	2.156.616	1.430		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Veras Allé 16 ApS	Gentofte	100 %	273.569	658.892
	Nygårdsvej 16 ApS	Gentofte	100 %	152.506	831.032
	Peter Bangs Vej 236 ApS	Gentofte	100 %	252.846	543.795
	Roskildevej 47 ApS	Gentofte	100 %	33.542	-125.272
	Korsgade 9 ApS	Gentofte	100 %	48.084	122.897
	Bredegrund 40 ApS	Gentofte	100 %	-332.800	-252.800

Noter	2015			2014
	DKK			1.000 DKK
4 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50.000	1.030	-2.453	48.576
Årets resultat	0	681	-190	491
Egenkapital ultimo	50.000	1.711	-2.644	49.067

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

Bevægelser i virksomhedskapital	2015	2014	2013
	1000 dkk	1.000 DKK	1.000 DKK
Virksomhedskapital, primo	50.000	50.000	0
Indskudt ved stiftelse	0	0	50.000
Virksomhedskapital, ultimo	50.000	50.000	50.000

Noter

5 Eventualaktiver

Ingen.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskaberne Roskildevej 47 ApS og Bredegrund 40 ApS og indestår for selskabernes gældsforpligtelser.

Det er konstateret, at Bredegrund 40 ApS' kapitalforhold i sammenhæng med selskabets medlemregning med Secure DK 3 A/S medfører, at der skal foretages beskæring af fradrag for renteudgifter vedrørende gæld til koncernforbundne selskaber.

Under hensyntagen til:

- at selskabet er sambeskattet med Secure DK 3 A/S for hele regnskabsåret
- at Secure DK 3 A/S i henhold til Selskabsskattelovens § 11 stk. 6 ikke skal medregne renteindtægter til den skattepligtige indkomst i det omfang disse ikke kan fratrækkes af selskabet
- at beløbet er af ubetydelig størrelse

har vi vurderet at det er unødvendigt at foretage beskæringen.

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.