

## **Secure DK 3 A/S**

**Peter Lunds Vej 1, st.**

**2800 Lyngby**

**CVR-nummer 35 25 04 92**

## **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. april 2019

---

Søren Tyge Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

PDF-rendering af årsrapport for 2023



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, 6. april 2019

### Direktionen:

Thomas Bloch-Heby

### Bestyrelsen:

Søren Tyge Sørensen  
Formand

Jan Grænge

Lars Holstein

Peter Jalsøe

Søren Steen Hansen



## 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, 6. april 2019

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328

RFemreocdbdkumreartfmgj/e:7YVZWV-88EGH8D-8J6Z8A>CM8CVAMQ8Z8UWZFY8ETP88

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har, i dette sjette 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 2018 fremgår af nedenstående.

#### Roskildevej 47, Frederiksberg

Vi har i 2018 gennemført to gennemgribende renoveringer af lejemål på 2. sal i ejendommen og begge lejligheder er genudlejet. Ejendommen har herefter en meget tilfredsstillende drift.

#### Peter Bangs Vej 236, Valby

Vi har gennemført en facaderenovering af underfacaden mod Peter Bangs Vej i samarbejde med lejeren. Ellers har der ikke været nævneværdige forandringer i 2018.

#### Veras Alle 16, Vanløse

I foråret 2018 fik vi fuldt medhold i huslejenævns sag i forhold til huslejens størrelse samt trappelejeregulering. Der ikke været andre tiltag i 2018.

#### Nygårdsvej 16, København Ø

2018 blev året hvor vi langt om længe modtog en byggetilladelse på vores ungdomsboliger i baghuset. Projektet er igangsat og forventes afsluttet sommeren 2019, således at der kan udlejes til studiestart august/september 2019. Vi har i forbindelse med vores kontrol af byggetilladelse konstateret, at kommunen igennem hele forløbet har anvendt forkert bebyggelsesprocent. Vi har forsøgt, foreløbig uden held, at få kommunen til at korrigere dette således, at der bliver mulighed for et ekstra værelse. Kommunen har mundtlig erkendt, at der er sket en fejl, men herefter er dialogen forstummet på 3. måned. Vi håber, at forholdet snart kan afklares.

#### Korsgade 9, Svendborg

Vi har i 2018 fået tilsagn om byfornyelsesmidler til renovering af ejendommens klimaskærm. Efter første tilsagn i foråret har der dog været flere forhold, som skulle belyses, hvorfor det endelige tilsagn først kom ultimo 2018. Vi har netop igangsat facaderenovering og udskiftning af tag på Skattergade 4, og vi vil i denne forbindelse renovere taglejlighed, som har stået ledig i en periode. Vores lejer i stueetagen får ændret indgangsforhold og vil sammenfaldende gennemføre renovering af sit lejemål.

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

Der har i 2018 været renovering af fire lejligheder, som er genudlejet til det af huslejenævnet tidligere godkendte huslejeniveau. Ejendommen har fortsat stort potentiale og en god drift. Der har i modsætning til tidligere år, været et godt samarbejde i gårdlauget



## Ledelsesberetning

---

### Økonomi

Alle ejendommene, er belånt efter vores princip om maximal 60%'s belåning. Vi har ultimo 2018 optaget et realkredit lån i ejendommen Bredegrund på TDKK 12.000 primært til finansiering af ungdomsboligbyggeriet på Nygårdsvej. Selskabets regnskabsår er som forventet, og har ikke foretaget værdireguleringer.

### 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.

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-116.477</b>	<b>-188</b>
1	Personaleomkostninger	-394.230	-373
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-510.707</b>	<b>-561</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.859.300	4.775
2	Finansielle indtægter	496.786	486
	Finansielle omkostninger	-14.764	-12
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.830.615</b>	<b>4.688</b>
	Skat af årets resultat	3.186	17
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.833.801</b>	<b>4.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.859.300	4.775
	Overført resultat	-25.499	-70
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.833.801</b>	<b>4.705</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.364.546	18.505
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>20.364.546</b>	<b>18.505</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.364.546</b>	<b>18.505</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.748.029	49.883
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>49.748.029</b>	<b>49.883</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>128</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>49.748.029</b>	<b>50.011</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>70.112.575</b>	<b>68.516</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.884.546	18.025
	Overført resultat	-52.599	-27
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>69.831.947</b>	<b>67.998</b>
	Kreditinstitutter	13.049	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.490	42
	Selskabsskat	188.660	459
	Anden gæld	16.430	17
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>280.629</b>	<b>518</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>280.629</b>	<b>518</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>70.112.575</b>	<b>68.516</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	50.000.000	50.000
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000</b>
	Datterselskabsreserver, primo	18.025.246	13.250
	Årets henlæggelse til reserve	1.859.300	4.775
	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>19.884.546</b>	<b>18.025</b>
	Overført resultat, primo	-27.100	43
	Årets overførte resultat	-25.499	-70
	<b>Overført resultat</b>	<b>-52.599</b>	<b>-27</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>69.831.947</b>	<b>67.998</b>

RReemreocobdkkumreartfmgjje:7VWZWW-88E68E8E-8J6Z8A>CM8CVAMQ8Z8UJZ8E8P88

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	371.499	369
	Andre omkostninger til social sikring	4.677	4
	Øvrige personaleomkostninger	18.054	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>394.230</b>	<b>373</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	496.786	486
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>496.786</b>	<b>486</b>
<b>3</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter, ligesom der er afgivet hensigtserklæring overfor dattervirksomheders gæld til pengeinstitut.		
	Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne. Som administrationsselskab 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 DKK 188.660 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
<b>4</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

#### 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jan Grænge**  
**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-765111924020

IP: 86.203.xxx.xxx

2019-04-12 06:04:50Z

NEM ID 

**Peter Jalsø**  
**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-572609100744

IP: 85.233.xxx.xxx

2019-04-12 07:21:07Z

NEM ID 

**Thomas Steen Bloch-Heby**  
**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772

IP: 90.118.xxx.xxx

2019-04-12 08:16:26Z

NEM ID 

**Lars Christian Holstein Holsteinborg**  
**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-532836060255

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-04-13 07:59:37Z

NEM ID 

**Søren Tyge Sørensen**  
**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-854918203160

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-04-13 09:18:46Z

NEM ID 

**Søren Steen Hansen**  
**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-733979435043

IP: 62.135.xxx.xxx

2019-04-13 11:34:17Z

NEM ID 

**John Lorey Petersen**  
**Registreret revisor**

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-04-13 12:22:51Z

NEM ID 

Penneo.com dokumentnummer: 7YVZVWV-RECEIVED-8J6ZB-XCMBCVAMQZBZUJZFE1P08

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Søren Tyge Sørensen**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-854918203160

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-04-30 06:20:19Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>