

**SD Karré 2 ApS
Holmens Kanal 2 - 12
1060 København K
CVR-nr. 35468617**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.07.2016

Dirigent

Navn: Marina Nies Hartvigsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-----------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 10 |
| Noter | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 35468617
Stiftet: 29.08.2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Klitgård Poulsen, formand
Claus Harder, næstformand
Anders Hjælmsø Svenesen
Ole Fabricius
Peter Mering

Direktion

Peter Mering, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for SD Karré 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.07.2016

Direktion

Peter Mering
direktør

Bestyrelse

Per Klitgård Poulsen
formand

Claus Harder
næstformand

Anders Hjelmsø Svennesen

Ole Fabricius

Peter Mering

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i SD Karré 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, om 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 08.07.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 3.084 | 918 |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | <u>(1.648)</u> | <u>(1.258)</u> |
| Driftsresultat | | 1.436 | (340) |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 297 | 20 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(1.396)</u> | <u>(2.063)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat | | 337 | (2.383) |
| | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>1.611</u> | <u>8.333</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.948 | 5.950 |
| | | | |
| Skat af ordinært resultat | 4 | <u>(429)</u> | <u>(1.309)</u> |
| | | | |
| Årets resultat | | <u>1.519</u> | <u>4.641</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.519</u> | <u>4.641</u> |
| | | <u>1.519</u> | <u>4.641</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 72.000 | 70.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>72.000</u> | <u>70.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 13.575 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 160 | 281 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>13.735</u> | <u>281</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>85.735</u> | <u>70.281</u> |
| Periodeafgrænsningsposter | | 46 | 37 |
| Tilgodehavender | | <u>46</u> | <u>37</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.043</u> | <u>13.941</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>1.089</u> | <u>13.978</u> |
| Aktiver | | <u>86.824</u> | <u>84.259</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.100 | 1.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 39.042 | 22.221 |
| Egenkapital | | <u>40.142</u> | <u>23.221</u> |
| Udskudt skat | | 1.737 | 1.309 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>1.737</u> | <u>1.309</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 25.610 |
| Deposita | | 1.760 | 1 |
| Anden gæld | | 0 | 796 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>1.760</u> | <u>26.407</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 42.338 | 0 |
| Bankgæld | | 0 | 15.403 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27 | 15 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 525 | 15.944 |
| Anden gæld | | 295 | 1.960 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>43.185</u> | <u>33.322</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>44.945</u> | <u>59.729</u> |
| Passiver | | <u>86.824</u> | <u>84.259</u> |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Hovedaktivitet | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Overført overskud el- ler under- skud t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------|---|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 1.000 | 22.221 | 23.221 |
| Kapitalforhøjelse | 100 | 15.302 | 15.402 |
| Årets resultat | 0 | 1.519 | 1.519 |
| Egenkapital ultimo | 1.100 | 39.042 | 40.142 |

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag til selskabet.

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 290 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 7 | 20 |
| | 297 | 20 |

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 705 | 839 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 691 | 1.224 |
| | 1.396 | 2.063 |

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 4. Skat af ordinært resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 429 | 1.309 |
| | 429 | 1.309 |

| | Investe- ringsej- domme t.kr. |
|-------------------------------------|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 61.667 |
| Tilgange | 389 |
| Kostpris ultimo | 62.056 |
| Dagsværdireguleringer primo | 8.333 |
| Årets dagsværdireguleringer | 1.611 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 9.944 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 72.000 |

Selskabets investeringsejendom er værdisat til dagsværdi baseret på salget af aktierne efter balancedatoen.

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 t.kr. |
|---|--|--|
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 42.338 | 0 |
| Deposita | 0 | 1.760 |
| | 42.338 | 1.760 |

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SD Karreen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 bogført med en værdi på 72.000 t.kr. og har stillet sikkerhed for realkreditlån på 42.338 t.kr.

9. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre, eje og drive fast ejendom, samt udøve naturligt hertil knyttet virksomhed.