

# SD Karré 2 ApS

CVR-nr. 35468617  
Holmens Kanal 2-12  
1060 København K

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 19/1 - 2017

M. Hartvigsen  
dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 35468617  
Stiftet 29.08.2013  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Per Klitgård Poulsen, formand  
Claus Harder, næstformand  
Anders Hjelmsø Svennesen  
Ole Farbicius  
Peter Mering

### Direktion

Peter Mering, 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 2016 udgør 12.596 t.kr. mod 1.519 t.kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør 2.347 t.kr. mod 1.436 t.kr. i 2015. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2016 steget med 10.606 t.kr. til 82.606 t.kr. pr. 31. december 2016. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 3,9 pct.

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

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Andre forhold

Investering i erhvervsjendomme er behæftet med risiko for manglende udlejning. SD Karré 2 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 2017

Selskabet forventer i 2017 et tilfredsstillende resultat.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for SD Karré 2 ApS.

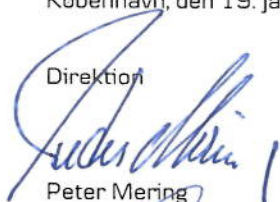
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

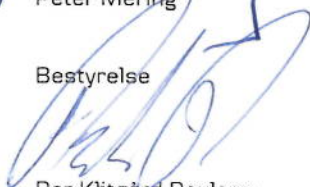
København, den 19. januar 2017

Direktion



Peter Mering

Bestyrelse



Per Klitgård Poulsen  
formand



Claus Harder  
næstformand



Anders Hjelmsø Svennesen



Ole Fabricius



Peter Mering Formand

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i SD Karré 2 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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.

- 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 overste 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 19. januar 2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

# Resultatopgørelse - SD Karré 2 ApS

1. januar - 31. december

Note	t.kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	3.604	3.084
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.257	-1.648
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.347</b>	<b>1.436</b>
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme Fair value adjustment of debt related to investment property	10.387	1.611
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>12.734</b>	<b>3.047</b>
4	Finansielle indtægter	25	297
5	Finansielle omkostninger	-175	-1.396
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>12.584</b>	<b>1.948</b>
	Skat	12	-429
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>12.596</b>	<b>1.519</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	0	
	Overført resultat	12.596	1.519
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>12.596</b>	<b>1.519</b>



# Balance - SD Karré 2 ApS

31. december

Note t.kr.	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
6	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme	82.606 72.000
	I alt	82.606 72.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>82.606 72.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.753 13.575
	Tilgodehavender skat	602 0
	Andre tilgodehavender	17 160
	Periodeafgrænsningsposter	185 46
	I alt	14.557 13.781
	Likvide beholdninger	1.043
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>14.557 14.824</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>97.163 86.824</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
	Anpartskapital	2.000 1.100
	Overført resultat	93.252 39.042
7	I alt	95.252 40.142
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	0 1.737
	I alt	0 1.737
8	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)</b>	
	Kreditinstitutter	0 42.338
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0 27
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0 525
	Deposita	1.881 1.760
	Anden gæld	30 295
	I alt	1.911 44.945
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>97.163 86.824</b>
9	Eventualforpligtelser	

# Noter

## SD Karré 2 ApS

Note

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

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.

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

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 heller 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 amortiseret kostpris.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

##### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### Andre finansielle omkostninger

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

#### Skat

Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssselskabers ejendomsdattervirksomheder, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab, hvor skatten af den samlede indkomst udgiftsføres.

Udskudt skat opgøres ud fra gældsmetoden på alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i balancen under posterne "Udskudte skatteaktiver" eller "Udskudt skat".

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 som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Da selskabet fremover forventes fortsat at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssselskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringsejerselskabet.

# Noter

## SD Karré 2 ApS

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 af koncernens egne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af ejendommen baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikrings selskaber og tværgående pensionskasser. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 3,9 %. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang, på 2 %. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

##### 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 bankindeståender.

##### 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.

## Noter - SD Karré 2 ApS

Note	t.kr.	2016	2015
2	<b>Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b> Andre driftsomkostninger består af omkostninger til administration, revision mv.  Der er ingen ansatte i selskabet.  Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	<b>Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b> Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	10.387	1.611
	<b>I alt</b>	10.387	1.611
4	<b>Finansielle indtægter</b> Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Andre renteindtægter mv.	25	290 7
	<b>I alt</b>	25	297
5	<b>Finansielle omkostninger</b> Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-175	-705 -691
	<b>I alt</b>	-175	-1.396
6	<b>Investeringsejendomme</b> Kostpris primo Tilgang	62.056 219	61.667 389
	Kostpris ultimo	62.275	62.056
	Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer	9.944 10.387	8.333 1.611
	Værdireguleringer ultimo	20.331	9.944
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>82.606</b>	<b>72.000</b>
7	<b>Egenkapital</b> Egenkapital primo Kapitalændring Årets resultat	40.142 42.514 12.596	23.221 15.402 1.519
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>95.252</b>	<b>40.142</b>
	Anpartskapital primo Kapitalændring	1.100 900	1.000 100
	<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>2.000</b>	<b>1.100</b>
	Overført resultat primo Ændring af anvendt regnskabspraksis Kapitalændring Overført, jf. resultatdisponering	39.042 41.614 12.596	22.221 15.302 1.519
	<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>93.252</b>	<b>39.042</b>

## Noter - SD Karré 2 ApS

Note t.kr.	2016	2015
<b>8 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer		42.338
Anden gæld	30	
<b>I alt</b>	<b>30</b>	<b>42.338</b>
Gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år:		
Anden gæld	1.881	1.760
<b>I alt</b>	<b>1.881</b>	<b>1.760</b>
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	4	0