


SD Karré 2 ApS

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

CVR-nr.: 35468617
Stiftet 29.08.2013
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Anders Hjelmsø Svenesen, næstformand
Poul Kobberup
Michael Nielsen
André Scharf

Direktion

André 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 7.323 t.kr. mod 122 t.kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør 2.858 t.kr. mod 2.974 t.kr. i 2018. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2019 steget med 7.080 t.kr. til 96.471 t.kr. pr. 31. december 2019.

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 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 2020

Selskabet forventer i 2020 et tilfredsstillende resultat 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 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 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

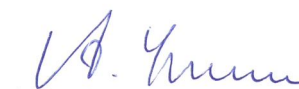


André Scharf

Bestyrelse



Jesper Mølskov Høybye
formand



Anders Hjælmsø Svennesen
næstformand



Poul Kobberup



Michael Nielsen



André Scharf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i SD Karré 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 2 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
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse - SD Karré 2 ApS

1. januar - 31. december

Note	t.kr	2019	2018
	Nettoomsætning	3.592	3.525
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-734	-551
	BRUTTORESULTAT	2.858	2.974
2	Andre eksterne omkostninger	-528	-479
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	7.080	5.349
	DRIFTSRESULTAT	9.410	7.843
4	Finansielle omkostninger	-17	-117
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	9.393	7.727
5	Skat	-2.069	-7.605
	ÅRETS RESULTAT	7.324	122
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	7.324	122
	DISPONERET I ALT	7.324	122

Balance - SD Karré 2 ApS

31. december

Note	t.kr	2019	2018
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
6	Investeringsejendomme	96.471	89.391
	Anlægsaktiver i alt	96.471	89.391
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.652	15.915
	Aktuelle skatteaktiver	2.405	1.857
	Andre tilgodehavender	93	160
	I alt	20.150	17.932
	Omsætningsaktiver i alt	20.150	17.932
	AKTIVER I ALT	116.621	107.323
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
7	Virksomhedskapital	2.000	2.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		97.279
	Overført resultat	104.603	97.279
	Egenkapital i alt	106.603	99.279
	HENSATTE FORPLIGTELSE		
	Hensættelser til udskudt skat	7.649	6.092
	Hensatte forpligtelser i alt	7.649	6.092
	GÆLDSFORPLIGTELSE		
8	Skyldig skat	512	0
	Deposita	1.784	1.803
	Anden gæld	74	149
	Gældsforpligtelser i alt	2.370	1.952
	PASSIVER I ALT	116.621	107.323
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 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 investeringsejendomme. 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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, 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.

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.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Noter

SD Karré 2 ApS

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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 ejendommens 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

Gældsforpligtelser

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

Noter - SD Karré 2 ApS

Note	t.kr	2019	2018
2	Andre driftsomkostninger		
	Andre driftsomkostninger består af bankgebyrer og revisionsomkostninger. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
	Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	7.080	5.349
	I alt	7.080	5.349
4	Finansielle omkostninger		
	Andre finansielle omkostninger	-17	-117
	I alt	-17	-117
5	Skat		
	Skat af årets resultat	-512	-549
	Ændring i udskudt skat	-1.558	-1.177
	Regulering skat tidligere år	1	-5.879
6	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	62.335	62.335
	Tilgang	0	0
	Kostpris ultimo	62.335	62.335
	Værdireguleringer primo	27.056	21.707
	Årets værdireguleringer	7.080	5.349
	Værdireguleringer ultimo	34.136	27.056
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	96.471	89.391

Noter - SD Karré 2 ApS

Note	t.kr	2019	2018
7	Egenkapital		
	Egenkapital primo	99.279	99.157
	Årets resultat	7.324	122
	Egenkapital ultimo	106.603	99.279
	Anpartskapital primo	2.000	2.000
	Virksomhedskapital ultimo	2.000	2.000
	Overført resultat primo	97.279	97.157
	Overført, jf. resultatdisponering	7.324	122
	Overført resultat ultimo	104.603	97.279
8	Gældsforpligtelser		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Selskabsskat	512	0
	Anden gæld	74	149
	Deposita	1.784	1.803
	I alt	2.370	1.952
	Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.		
9	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er sambeskattet med alle danske selskaber i Danske Bank koncernen og hæfter solidarisk for disses selskabsskatter 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 visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	46	34