

Secure DK 6 A/S

Lemchesvej 6

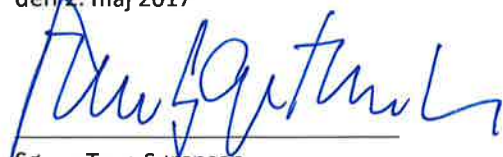
2900 Hellerup

CVR-nummer 37 79 71 70

Årsrapport

14. juni 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2017



Søren Tyge Sørensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Secure DK 6 A/S
Lemchesvej 6
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 37 79 71 70
Regnskabsperiode: 14. juni 2016 - 31. december 2016

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 14. juni 2016 - 31. december 2016 for Secure DK 6 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. juni 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 10. april 2017

Direktionen:

Thomas Bloch Heby

Bestyrelsen:

Søren Tyge Sørensen
Formand

Lars Holstein

Søren Steen Hansen

Jan Grænge

Peter Jalsøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Secure DK 6 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure DK 6 A/S for regnskabsåret 14. juni 2016 - 31. december 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. juni 2016 - 31. december 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 afdække 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:

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, 10. april 2017

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 første regnskabsår opnået en ejendomsportefølje på 2 ejendomme. Som et led i selskabets strategi er ejendommene placeret i selvstændige datterselskaber hvori ejerskabet af hver af de 2 ejendomme er placeret.

Udviklingen af de ejendomme som vi har haft i drift i 2016 fremgår af nedenstående.

Østerbrogade 156/Strandboulevarden 151, København

Driften af nærværende ejendom har alene bidraget til 2016 med 3 måneder. I forbindelse med overtagelsen var frigjort et enkelt lejemål som kunne genudlejes uden større moderniseringer. En større erhvervslejer er meget generet af lugtgener fra henholdsvis underbo som fiskeforretning. Vi er i gang med at undersøge mulighederne.

Nordre Frihavnsvej 58/Vænget 2-4, København

Driften af nærværende ejendom har alene bidraget til 2016 med 2 måneder. I forbindelse med overtagelsen var frigjort 5 lejemål til gennemgribende moderniseringer, ligesom vi efter overtagelse har fået frigjort yderligere et beboelseslejemål samt et velbeliggende erhvervslejemål. Der er netop afsluttet modernisering på 3 af de 6 beboelseslejemål, vi afventer dog byggetilladelse til de sidste 3 før de kan afsluttes. I forbindelse med handlen forudsatte vi, at ejendommen kunne opnå et energimærke D, dette har dog været en udfordring for sælger hvorved vi ikke kan genudleje før dette er løst. Der pågår forhandling samt arbejde herom og der forventes afklaring snarest. Der er indgået betinget aftale med ny erhvervslejer og grov istandsættelse pågår, byggetilladelse udestår dog endnu. Ved overtagelse af ejendommen overtog vi deslige en huslejenævns sag omkring etablering af fjernvarme. Vi mangler dog fortsat huslejenævns afgørelse.

Økonomi

Alle ejendommene, er belånt efter vores princip om maximal 60%'s belåning. Selskabets regnskabsår er præget af mange udviklingsarbejder samt vedligeholdelsesmangler.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Der er mulighed for udvikling af taglejlighedsprojekter på begge ejendomme. Hvor Nordre Frihavnsvej 58 kan udstykkes som ejerlejligheder, er denne mulighed ikke til stede på Østerbrogade 156 idet tagetagen i forvejen er udnyttet til klubværelser. Tidsmæssig vil udnyttelse af Nordre Frihavnsvej være aktuelt i 2018/2019 hvor Østerbrogade først vil være aktuel herefter.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK
	Perioden 14. juni - 31. december	
	Bruttofortjeneste	-166.687
	Resultat før finansielle poster	-166.687
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.310
1	Finansielle indtægter	139.223
	Finansielle omkostninger	-15.445
	Årets resultat	-27.599
	Forslag til resultatdisponering:	
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.310
	Overført fra overkurs ved emission	-25.000.000
	Overført resultat	24.957.091
	Resultatdisponering i alt	-27.599
2	Antal beskæftigede	

Note	Balance	2016 DKK
Aktiver pr. 31. december		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	232.394
	Finansielle anlægsaktiver	232.394
	Anlægsaktiver i alt	232.394
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.742.914
	Tilgodehavender	46.742.914
	Likvide beholdninger	1.878.723
	Omsætningsaktiver i alt	48.621.637
	Aktiver i alt	48.854.031

Note	Balance	2016 DKK
Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	25.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.310
	Overført resultat	23.707.091
	Egenkapital i alt	48.722.401
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.631
	Kortfristede gældsforpligtelser	131.631
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	131.631
	Passiver i alt	48.854.031
3	Eventualaktiver	
4	Eventualforpligtelser	
5	Kontraktlige forpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Note	2016
Egenkapitalopgørelse	DKK
Egenkapitalopgørelse 14. juni - 31. december	
Kapitalforhøjelse	24.500.000
Indskudt ved stiftelse	500.000
Virksomhedskapital	25.000.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	24.500.000
Overkurs ved selskabets stiftelse	500.000
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	-25.000.000
Overkurs ved emission	0
Årets henlæggelse til reserve	15.310
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.310
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.250.000
Årets overførte resultat	24.957.091
Overført resultat	23.707.091
Egenkapital i alt	48.722.401

Noter**1 Finansielle indtægter**

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder

139.223**Finansielle indtægter i alt****139.223****2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

3 Eventualaktiver

Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på DKK 9.440.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for dattervirksomheders gæld til kreditinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomhederne. Beløbet udgør DKK 46.742.914 pr. balancedagen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende dattervirksomheders gæld til kreditinstitut, og stillet kapitalandele i dattervirksomheder er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

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 0 pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabets første regnskabsår omhandler perioden 14. juni 2016 til 31. december 2016.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

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 indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.