Secure Byggefinansiering 1 A/S

Hjemstedsadresse: Lemchesvej 6, 2900 Hellerup
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2017

Årsrapport 2017

CVR
37 32 68 44

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2018.

Som dirigent:

Søren Tyge Sørensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning
Selskabsoplysninger 3
Ledelsesberetning 4

Påtegninger
Ledelsespåtegning 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6

Årsrapport 1. januar 2017 til 31. december 2017
Anvendt regnskabspraksis 9
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 13

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Selskabsoplysninger

Selskabet
Secure Byggefinansiering 1 A/S
Lemchesvej 6
2900 Hellerup
Telefon: 46 98 00 00
Telefax: 46 98 00 09

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR nr. 37 32 68 44

Bestyrelse
Advokat Søren Tyge Sørensen, formand
Direktør Peter Silkeborg Brolev
Direktør Henrik Bo Jørgensen

Direktion
Direktør Jan Grænge

Revision
Aaen & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Penge institutter
Handelsbanken

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets væsentligste aktivitet er investering i Byggefinansiering I K/S, der yder byggefinansiering til ejendomsprojekter inden for såvel nybyggeri som ejendomsudvikling, primært til boliger i Hovedstadsområdet.

Regnskabsåret 2017
Selskabets resultat for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 udviser et overskud på t kr. 9.904.
Selskabets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne for året.

Aktionær- og kapitalforhold
Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2017 t kr. 236.751, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Begivenheder efter balancedagen
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dagsdato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 for Secure Byggefinansiering 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, der omhandles.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, d. 12. marts 2018

Direktion:

Jan Grænge

Bestyrelse:

Søren Tyge Sørensen
Formand

Peter Silkeborg Brolev

Henrik Bo Jørgensen

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Secure Byggefinansiering 1 A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Byggefinansiering 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 højgrad 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. Højgrad 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

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.

Helsingør, d. 6. april 2018
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne 32274

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Secure Byggefinansering 1 A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der redegøres i det følgende for regnskabspraksis anvendt for væsentlige regnskabsposter.

Resultatopgørelsen
Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

Skat af årets resultat
Der indregnes ikke skat af årets resultat, da investorerne er skattepligtige af de underliggende investeringer i selskabet i henhold til ABL § 19.

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Anvendt regnskabspraksis

Balancen
Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele
Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder indregnes ved første anskaffelse til kostpris. Efterfølgende indregnes disse til skønnet dagsværdi på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes årets værdireguleringsamt udbytte på modtagelsestidspunktet.

Under egenkapitalen overføres nettoopskrivningen til reserve for dagsværdireguleringer.

Værdipapirer
Værdipapirer under omsætningsaktiver indregnes til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter tilgodehavender hos kreditinstitutter. Tilgodehavender måles til dagsværdi.

Egenkapital
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig og udskudt skat
Der indregnes ikke skat af årets resultat, da investorerne er skattepligtige af de underliggende investeringer i selskabet i henhold til ABL § 19.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Resultatopgørelse

Note	(1.000 kr.)	1/1 2017 - 31/12 2017	9/12 2015 - 31/12 2016
	Andre eksterne omkostninger	(527)	(5.184)
	Resultat før finansielle poster	**(527)**	**(5.184)**
1	Finansielle indtægter	10.910	6.351
2	Finansielle omkostninger	(479)	(592)
	Resultat før skat	**9.904**	**575**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**9.904**	**575**
	Disponeres således:		
	Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	43.000	0
	Overført til overført resultat	(45.111)	(4.650)
	Reserve for dagsværdiregulering	12.015	5.225
		9.904	**575**

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Balance

Balance - aktiver

Note	(1.000 kr.)	31/12 2017	31/12 2016
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele, Byggefinansiering I Komplementar ApS	87	87
	Kapitalandele, Byggefinansiering I K/S	149.280	143.981
3	**Finansielle anlægsaktiver i alt**	**149.368**	**144.068**
	Anlægsaktiver i alt	**149.368**	**144.068**
	Værdipapirer		
4	Andre værdipapirer	0	41.668
	Værdipapirer i alt	**0**	**41.668**
	Likvide beholdninger	**87.409**	**125.852**
	Omsætningsaktiver i alt	**87.409**	**167.520**
	Aktiver i alt	**236.776**	**311.588**

Balance - passiver

	Egenkapital		
	Selskabskapital	133.927	133.927
	Overført til overført resultat	85.584	130.695
	Reserve for dagsværdiregulering	17.240	5.225
	Foreslået udbytte	0	0
5	**Egenkapital i alt**	**236.751**	**269.847**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	25	41.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**25**	**41.741**
	Gæld i alt	**25**	**41.741**
	Passiver i alt	**236.776**	**311.588**

Noter

6 Andre økonomiske forpligtelser

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Noter

Note	(1.000 kr.)	1/1 2017 - 31/12 2017	9/12 2015 - 31/12 2016
1	**Finansielle indtægter**		
	Rente, udlodning	3.688	0
	Rentekompensation	0	661
	Udbytte Secure Globale Aktier	40	0
	Dagsværdiregulering, kapitalandele i datterviksomheder	12.015	5.225
	Dagsværdiregulering, andre værdipapirer	(4.834)	465
	Finansielle indtægter i alt	**10.910**	**6.351**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger, pengeinstitutter	(477)	(591)
	Depotgebyrer	(2)	(1)
	Finansielle omkostninger i alt	**(479)**	**(592)**
3	**Kapitalandele i datterselskaber**		
	Kostpris 1. januar 2017	138.843	0
	Årets tilgang	0	138.843
	Årets afgang	(6.715)	0
	Kostpris 31. december 2017	**132.128**	**138.843**
	Værdireguleringer		
	Værdiregulering 1. januar 2017	5.225	0
	Årets værdireguleringer	12.015	5.225
	Værdiregulering 31. december 2017	**17.240**	**5.225**
	Bogført værdi pr. 31.12.17	**149.368**	**144.068**
4	**Værdipapirer**		
	Værdipapirer, primo	41.668	0
	Årets tilgang	0	41.203
	Årets afgang	(36.834)	0
	Årets dagsværdiregulering	(4.834)	465
	Værdipapirer i alt	**0**	**41.668**

5	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Reserve for dags-værdiregulering	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2017	133.927	130.695	5.225	0	269.847
	Årets resultat	0	(45.111)	12.015	0	-33.096
	Egenkapital 31. december 2017	**133.927**	**85.584**	**17.240**	**0**	**236.751**

	2017	2016
Selskabskapital, primo	133.927	0
Indskudt ved stiftelse 9. december 2015	0	50
Kapitalforhøjelse	0	133.877
Selskabskapital, ultimo	**133.927**	**133.927**

Selskabskapitalen er sammensat af 1.339.266 aktier á DKK 100 eller multipla heraf.

6 **Andre økonomiske forpligtelser**

Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t kr. 84.194 , vedrørende selskabets anparter i Byggefinansiering I K/S.

Der påhviler herudover ikke selskabet andre økonomiske forpligtelser.

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Grænge

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-765111924020
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2018 kl.: 07:48:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Tyge Sørensen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-854918203160
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2018 kl.: 09:54:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Silkeborg Brolev

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-115846510768
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2018 kl.: 11:56:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Bo Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-436316291536
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2018 kl.: 09:31:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Borum Madsen

Som Revisor
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2018 kl.: 09:42:56
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: fcc2e2ebrXwTS9752897

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur