Secure Byggefinansiering 1 A/S

Hjemstedsadresse: Lemchesvej 6, 2900 Hellerup
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2016
Første regnskabsår: 9. december 2015 til 31. december 2016

Årsrapport 2016

CVR
37 32 68 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/5 2017.

Som dirigent:

Anders Markvardt

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning 3
Selskabsoplysninger 4
Ledelsesberetning

Påtegninger 5
Ledelsespåtegning 6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Årsrapport 9. december 2015 til 31. december 2016 9
Anvendt regnskabspraksis 11
Resultatopgørelse 12
Balance 13
Noter

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

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

Pengeinstitutter
Handelsbanken

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

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 2016
Selskabets resultat for perioden 9. december 2015 til 31. december 2016 udviser et overskud på t kr. 575.
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 2016 t kr. 269.847, 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.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. december 2015 til 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. december 2015 til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, d. 20. april 2017

Direktion:

Jan Grænge

Bestyrelse:

Søren Tyge Sørensen
Formand

Peter Silkeborg Brolev

Henrik Bo Jørgensen

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Secure Byggefinansering 1 A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Byggefinansering 1 A/S for regnskabsåret 9. dececmber - 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 9. december - 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. 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.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

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.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

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. 20. april 2017
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Secure Byggefinansering 1 A/S for regnskabsåret 9. december 2015 til 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten dækker selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke forefindes sammenligningstal.

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 be- eller afkræfter 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.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

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 værdiregulering samt 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.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Resultatopgørelse

Note	(1.000 kr.)	9/12 2015 - 31/12 2016
	Andre eksterne omkostninger	(5.184)
	Resultat før finansielle poster	**(5.184)**
1	Finansielle indtægter	6.351
2	Finansielle omkostninger	(592)
	Resultat før skat	**575**
	Skat af årets resultat	0
	Årets resultat	**575**
	Disponeres således:	
	Foreslået udbytte	0
	Overført resultat	(4.650)
	Reserve for dagsværdiregulering	5.225
		575

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Balance

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

Balance - passiver		
	Egenkapital	
	Selskabskapital	133.927
	Overført resultat	130.695
	Reserve for dagsværdiregulering	5.225
	Foreslået udbytte	0
5	**Egenkapital i alt**	**269.847**
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Anden gæld	41.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**41.741**
	Gæld i alt	**41.741**
	Passiver i alt	**311.588**

Noter

6 Andre økonomiske forpligtelser

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Noter

Note (1.000 kr.)		9/12 2015 - 31/12 2016
1	**Finansielle indtægter**	
	Rentekompensation	661
	Dagsværdiregulering, kapitalandele i dattervirksomheder	5.225
	Dagsværdiregulering, andre værdipapirer	465
	Finansielle indtægter i alt	**6.351**
2	**Finansielle omkostninger**	
	Renteomkostninger, pengeinstitutter	(591)
	Depotgebyrer	(1)
	Finansielle omkostninger i alt	**(592)**
3	**Kapitalandele i dattervirksomheder**	
	Kostpris 9. december 2016	0
	Årets tilgang	138.843
	Årets dagsværdiregulering	5.225
	Kostpris 31. december 2016	**144.068**
4	**Værdipapirer**	
	Værdipapirer, primo	0
	Årets tilgang	41.203
	Årets afgang	0
	Årets dagsværdiregulering	465
	Værdipapirer i alt	**41.668**

5 Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	Reserve for dags-værdiregulering	Foreslået udbytte	I alt
Indskudt ved stiftelse 9. december 2015	50	50	0	0	100
Kapitalforhøjelse	133.877	135.295	0	0	269.172
Årets resultat	0	(4.650)	5.225	0	575
Egenkapital 31. december 2016	**133.927**	**130.695**	**5.225**	**0**	**269.847**

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

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

Omkostninger afholdt i forbindelse med stiftelsen udgør t kr. 6.

6 **Andre økonomiske forpligtelser**
Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t kr. 122.494, vedrørende selskabets anparter i Byggefinansiering I K/S.

Der påhviler herudover ikke selskabet andre økonomiske forpligtelser.

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

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

Jan Grænge

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-765111924020
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2017 kl.: 14:16:23

NEM ID

Søren Tyge Sørensen

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-854918203160
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2017 kl.: 16:12:29

NEM ID

Peter Silkeborg Brolev

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-115846510768
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2017 kl.: 18:02:14

NEM ID

Henrik Bo Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-436316291536
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2017 kl.: 14:02:05

NEM ID

Niels Borum Madsen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2017 kl.: 20:08:45

NEM ID

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 130c7365KYQMp4592193

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignaturs OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter

Secured by esignatur