

# Secure Byggefinansiering 2 ApS

Hjemstedsadresse: Peter Lunds Vej 1, 2800 Kongens Lyngby  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2019

Årsrapport 2019

CVR  
38 98 43 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2020.

Som dirigent:

---

Søren Tyge Sørensen

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Ledelsesberetning</b> .....	7
<b>Årsrapport 1. januar til 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	12

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Secure Byggefinansiering 2 ApS  
Peter Lunds Vej 1  
2800 Kongens Lyngby  
Telefon: 46 98 00 00

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk  
CVR nr. 38 98 43 06

## **Direktion**

Jan Grænge

## **Revision**

Aaen & Co statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3  
3000 Helsingør

## **Pengeinstitutter**

Handelsbanken

## **Depositær**

PEA Depositary Services ApS

## **Forvalter**

Alternative Equity Partners A/S

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 for Secure Byggefinansiering 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 13. marts 2020

Direktion:

Jan Grænge

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Secure Byggefinansiering 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Byggefinansiering 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

### 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet med årsregnskabslovens samt lov om forvaltere af alternative investeringsfondes krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 13. marts 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
Statsautoriseret revisor  
mne32274

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Regnskabsåret 2019

Selskabets resultat for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et overskud på t.kr. 2.646. Selskabets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets har i år haft en værdiregulering på i alt t.kr 4.301 i de underliggende investeringer. Selskabets kapitandele udgør pr. 31. december 2019 t.kr 125.020.

## Ejer- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 214.452, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

## Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2018 t.kr. 8.858, heraf variabelt t.kr. 1.849. Det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partner A/S er 8.

## Risici, herunder politikker og mål for styring

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer risici.

Følgende risici er definerede:

- Markedsrisici
- Kreditrisici
- Likviditetsrisici
- Modpartsrisici
- Operationelle risici

Selskabet har politikker for risikostyring med det formål at minimere de tab, der kan opstå som følge af de definerede risici.

Selskabet udvikler løbende sine værktøjer til identifikation og styring af de risici, som til dagligt påvirker selskabet. Bestyrelsen i Alternative Equity Partner A/S (forvalter) fastlægger de overordnede rammer og principper for risiko- og likviditetsstyring og modtager løbende rapportering om udvikling i risici.

Risici opgøres og måles månedligt. Der er ikke konstateret væsentlige overskridelser, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Secure Byggefinansiering 1 A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere bekendtgørelsen af årsregnskabsloven af 8. august 2019. Årsregnskabet aflægges efter regnskabsklasse B efter den nye bekendtgørelse. Ændringen har udelukkende påvirket ændring af skemakrav. Regnskabet aflægges i danske kroner.

### 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.

#### Indtægter af kapitalandel i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandel i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

# Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2019 - 31/12 2019	3/10 2017 - 31/12 2018
Andre eksterne omkostninger	(1.492)	(3.300)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>(1.492)</b>	<b>(3.300)</b>
1 Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	4.301	3.051
2 Finansielle indtægter	2	27
3 Finansielle omkostninger	(165)	(182)
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.646</b>	<b>(404)</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.646</b>	<b>(404)</b>
<b>Disponeres således:</b>		
Overført til overført resultat	(1.655)	(3.455)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	4.301	3.051
	<b>2.646</b>	<b>(404)</b>

## Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2019	31/12 2018
<b>Balance - aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalinteresser	125.020	71.648
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>125.020</b>	<b>71.648</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>125.020</b>	<b>71.648</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	84.884	84.884
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>84.884</b>	<b>84.884</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.569</b>	<b>55.332</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>89.453</b>	<b>140.216</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>214.473</b>	<b>211.864</b>
<b>Balance - passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	106.105	106.105
Overført resultat	(89.994)	(88.339)
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	84.884	84.884
Overkurs ved emission	106.105	106.105
5 Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	7.352	3.051
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>214.452</b>	<b>211.806</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandør af varer og tjenesteydelser	21	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21</b>	<b>58</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>21</b>	<b>58</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>214.473</b>	<b>211.864</b>
<b>Noter</b>		
6 Personleomkostninger		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

# Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2019 - 31/12 2019	3/10 2017 - 31/12 2018
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Værdiregulering, kapitalandele i associerede virksomheder	4.301	3.051
	<b>4.301</b>	<b>3.051</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt udlån	2	27
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2</b>	<b>27</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(164)	(182)
Depotgebyrer	(1)	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>(165)</b>	<b>(182)</b>
<b>4 Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2019	68.597	0
Årets tilgang	112.336	68.632
Årets afgang	(63.266)	(35)
Kostpris 31. december 2019	<b>117.667</b>	<b>68.597</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Værdiregulering 1. januar 2019	3.051	0
Årets værdireguleringer	4.301	3.051
Værdiregulering 31. december 2019	<b>7.352</b>	<b>3.051</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2019</b>	<b>125.020</b>	<b>71.648</b>
<b>5 Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	3.051	0
Årets tilgang	4.301	3.051
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	0
<b>Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode ultimo</b>	<b>7.352</b>	<b>3.051</b>
<b>6 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte udover direktionen.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2019 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t.kr. 25.902, vedrørende selskabets andele i Byggefinansiering II K/S.		
Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.		

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: 13-03-2020 kl.: 14:41:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor

RID: 1287499581012

Tidspunkt for underskrift: 16-03-2020 kl.: 09:34:14

Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ba139ffduYzn52717441

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.

## Søren Tyge Sørensen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-854918203160

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2020 kl.: 11:42:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a70deb79UMN056137473