

---

# ***ASPER Denmark 1 K/S***

C/O Citco (Denmark) ApS, Holbergsgade 14, 2.tv,  
1057 København

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 39 63 23 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 5 /8 2022

Ole Meier Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ASPER Denmark 1 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. august 2022

## Direktion

Ole Meier Sørensen  
direktør

Charlotte Sydow Bech Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i ASPER Denmark 1 K/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ASPER Denmark 1 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 5. august 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Blichfeldt Henriksen

statsautoriseret revisor

mne46065

# Selskabsoplysninger

## **Kommanditselskabet**

ASPER Denmark 1 K/S  
C/O Citco (Denmark) ApS  
Holbergsgade 14, 2.tv  
1057 København

CVR-nr.: 39 63 23 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 11. juni 2018  
Hjemstedskommune: København

## **Komplementar**

Komplementarselskabet ASPER Denmark 1 ApS  
C/O Citco (Denmark) ApS  
Holdbergsgade 14, 2.tv.  
1057 København

## **Komplementarselskabets direktion**

Ole Meier Sørensen  
Charlotte Sydow Bech Jensen

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>12.719.270</b>	<b>12.817.142</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		56.500.000	1.100.000
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>69.219.270</b>	<b>13.917.142</b>
Finansielle omkostninger	2	-6.779.979	-7.058.132
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.439.291</b>	<b>6.859.010</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>62.439.291</b>	<b>6.859.010</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		62.439.291	6.859.010
		<b>62.439.291</b>	<b>6.859.010</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		496.100.000	439.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>496.100.000</b>	<b>439.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>496.100.000</b>	<b>439.600.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.217.273	31.485
Andre tilgodehavender		629.054	852.576
Periodeafgrænsningsposter		0	24.556
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.846.327</b>	<b>908.617</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.929.406</b>	<b>17.289.829</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.775.733</b>	<b>18.198.446</b>
<b>Aktiver</b>		<b>505.875.733</b>	<b>457.798.446</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		85.800.000	85.800.000
Overført resultat		83.072.384	20.633.093
<b>Egenkapital</b>		<b>168.872.384</b>	<b>106.433.093</b>
Gæld til realkreditinstitutter		172.602.201	172.510.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.204.650	172.676.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>329.806.851</b>	<b>345.187.453</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.356.516	1.244.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.389	39.590
Deposita		5.087.909	4.653.060
Anden gæld		633.684	240.508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.196.498</b>	<b>6.177.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>337.003.349</b>	<b>351.365.353</b>
<b>Passiver</b>		<b>505.875.733</b>	<b>457.798.446</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Begivenheder efter balancedagen	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	85.800.000	20.633.093	106.433.093
Årets resultat	0	62.439.291	62.439.291
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>85.800.000</b>	<b>83.072.384</b>	<b>168.872.384</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt hermed beslægtet virksomhed. Udlejningsejendommen blev erhvervet i september 2018.

Som følge af at selskabet er skattemæssigt transparent, afsættes der ikke skat i årsrapporten.

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.528.050	5.739.331
Andre finansielle omkostninger	<u>1.251.929</u>	<u>1.318.801</u>
	<b><u>6.779.979</u></b>	<b><u>7.058.132</u></b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>432.233.575</u>
Kostpris 31. december	<u>432.233.575</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.366.425
Årets værdireguleringer	<u>56.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>63.866.425</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>496.100.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af henholdsvis 97,6% beboelse og 2,4% erhverv, og er beliggende i København.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommen er blevet vurderet af et uafhængigt valuarfirma pr. 31. december 2021.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	496.100.000	439.600.000
Beboelse af areal i %	97,6%	97,6%
Erhverv af areal i %	2,4%	2,4%
Stigning i markedsleje	2,00%	2,00%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,65%	3,00%
Afkastkrav	3,30%	3,70%

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	172.602.201	172.510.853
Langfristet del	172.602.201	172.510.853
Inden for 1 år	0	0
	<b>172.602.201</b>	<b>172.510.853</b>

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	157.204.650	172.676.600
Langfristet del	157.204.650	172.676.600
Inden for 1 år	0	0
	<b>157.204.650</b>	<b>172.676.600</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	496.100.000	439.600.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet ASPER Denmark 1 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at kommanditselskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 6 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASPER Denmark 1 K/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsrapporten omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma CBRE A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2020 er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, depoSita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.