

---

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

c/o Aberdeen Asset Management Denmark, Tuborg  
Havnevej 15, 3., 2900 Hellerup

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 39 63 23 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 3 /9 2020

Tim Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. september 2020

## Direktion

Marc Daniel Pamin  
adm. direktør

Bjarke Bendix Cloos  
direktør

Ole Tange  
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 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ASPER Denmark 1 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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 til-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

strækkelige, 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 3. september 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kaj Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34357

Mads Blichfeldt Henriksen  
statsautoriseret revisor  
mne46065

# Selskabsoplysninger

## **Kommanditselskabet**

ASPER Denmark 1 K/S  
c/o Aberdeen Asset Management Denmark  
Tuborg Havnevej 15, 3.  
2900 Hellerup

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

## **Komplementar**

Komplementarselskabet ASPER Denmark 1 ApS  
c/o Aberdeen Asset Management Denmark  
Tuborg Havnevej 15, 3.  
2900 Hellerup

## **Komplementarselskabets direktion**

Marc Daniel Pamin  
Bjarke Bendix Cloos  
Ole Tange

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	01/01 - 31/12 2019 DKK	11/6 - 31/12 2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>12.898.125</b>	<b>4.356.030</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.500.000	3.766.425
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.398.125</b>	<b>8.122.455</b>
Finansielle omkostninger	3	-7.314.213	-2.432.284
<b>Årets resultat</b>		<b>8.083.912</b>	<b>5.690.171</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		8.083.912	5.690.171
		<b>8.083.912</b>	<b>5.690.171</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		438.500.000	436.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>438.500.000</b>	<b>436.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>438.500.000</b>	<b>436.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.485	0
Andre tilgodehavender		794.833	600.495
Periodeafgrænsningsposter		0	284.788
<b>Tilgodehavender</b>		<b>826.318</b>	<b>885.283</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.564.636</b>	<b>5.858.440</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.390.954</b>	<b>6.743.723</b>
<b>Aktiver</b>		<b>456.890.954</b>	<b>442.743.723</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		85.800.000	85.800.000
Overført resultat		13.774.083	5.690.171
<b>Egenkapital</b>		<b>99.574.083</b>	<b>91.490.171</b>
Gæld til realkreditinstitutter		172.419.469	172.328.121
Gæld til tilknyttede virksomheder		179.385.647	173.312.178
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>351.805.116</b>	<b>345.640.299</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		879.002	342.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.695	309.730
Deposita		4.522.779	4.825.333
Anden gæld		87.279	136.040
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.511.755</b>	<b>5.613.253</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>357.316.871</b>	<b>351.253.552</b>
<b>Passiver</b>		<b>456.890.954</b>	<b>442.743.723</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	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	5.690.171	91.490.171
Årets resultat	0	8.083.912	8.083.912
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>85.800.000</b>	<b>13.774.083</b>	<b>99.574.083</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien og dermed også selskabets økonomi. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen, og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed til regnskabsåret 2019. Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder som kan påvirke årsrapporten.

## 2 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.

## 3 Finansielle omkostninger

	01/01 - 31/12 2019 DKK	11/6 - 31/12 2018 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.073.469	2.112.178
Andre finansielle omkostninger	1.240.744	320.106
	<b>7.314.213</b>	<b>2.432.284</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	432.233.575
Kostpris 31. december	432.233.575
Værdireguleringer 1. januar	3.766.425
Årets værdireguleringer	2.500.000
Værdireguleringer 31. december	6.266.425
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>438.500.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af henholdsvis 98% beboelse og 2% erhverv, og er beliggende i København.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendommen er blevet vurderet af et uafhængigt valuarfirma pr. 31. december 2019.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	438.500.000	436.000.000
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	1,25%	3,72%
Afkastkrav	3,70%	3,70%

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	172.419.469	172.328.121
Langfristet del	172.419.469	172.328.121
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>172.419.469</u></b>	<b><u>172.328.121</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	179.385.647	173.312.178
Langfristet del	179.385.647	173.312.178
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>179.385.647</u></b>	<b><u>173.312.178</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	438.500.000	436.000.000
---	-------------	-------------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASPER Denmark 1 K/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019 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 i 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter 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 diskonteringssats 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.