

Secure Bolig+ I ApS

Hjemstedsadresse: Peter Lunds Vej 1, 2800 Kongens Lyngby
Regnskabsår: 16. november 2018 til 31. december 2019

Årsrapport for perioden
16. november 2018 – 31. december 2019

CVR
40 02 82 77

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

Som dirigent:



Marlene Toff

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 16. november 2018 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Secure Bolig+ I ApS
Peter Lunds Vej 1
2800 Kongens Lyngby
Telefon: 46 98 00 00
CVR nr. 40 10 53 95

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Jan Grænge

Revision

Dansk Revision Roskilde
Godkendt Revisionspartnerselskab
Køgevej 46 A
4000 Roskilde

Depositær

PEA Depositary Services ApS

Forvalter

Alternative Equity Partners A/S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. november 2018 til 31. december 2019 for Secure Bolig+ I 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 16. november 2018 til 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 5. marts 2020

Direktion:

Jan Grænge

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i Secure Bolig+ I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Bolig+ I ApS for regnskabsåret 16. november 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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 16. november 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med supplerende oplysninger 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 med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. 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. Fejlinformation 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

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 bl.a. 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 samt efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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

Roskilde, den 5. marts 2020

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 14 67 80 93

John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
MNE-nr. 3328

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i AEP Bolig+ I K/S, der gennem datterselskaber skal købe, drive og sælge boligejendomme i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 16. november 2018 til 31. december 2019 udviser et underskud på t. kr. 2.367.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2019 t. kr. 344.433, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Selskabet har i perioden haft en værdiregulering på i alt t.kr -2.122 i de underliggende investeringer. Selskabets kapitalandele udgør pr. 31. december 2019 t.kr 75.667.

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. Den 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 Bolig+ I ApS for regnskabsåret 16. november 2018 til 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode. 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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til investeringskomiteen.

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 kurstab vedrørende værdipapirer m.v.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttede virksomheder

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

Skatteforhold

Der indregnes ikke skat af årets resultat, da den skattepligtige indkomst beskattes hos de enkelte selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder 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 tilknyttet virksomhed 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 de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	16/11 2018 - 31/12 2019
Andre eksterne omkostninger	(83)
Resultat før finansielle poster	(83)
1 Finansielle omkostninger	(2.284)
Årets resultat	(2.367)
 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	(2.367)
	(2.367)

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2019
Balance - aktiver	
Anlægsaktiver	
Finansielle anlægsaktiver	
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	75.667
Finansielle anlægsaktiver i alt	75.667
Anlægsaktiver i alt	75.667
Tilgodehavender	
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	242.760
Andre tilgodehavender	5.000
Tilgodehavender i alt	247.760
Likvide beholdninger	21.031
Omsætningsaktiver i alt	268.791
Aktiver i alt	344.458
Balance - passiver	
Egenkapital	
Selskabskapital	34.680
Overført resultat	(2.367)
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	242.760
Overkurs ved emission	69.360
Egenkapital i alt	344.433
Kortfristede gældsforpligtelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0
Anden gæld	25
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25
Gæld i alt	25
Passiver i alt	344.458
Noter	
3 Personaleomkostninger	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualforpligtelser	

Noter

Note (1.000 kr.)	16/11 2018 - 31/12 2019
1 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(162)
Bankomkostninger	(0)
Værdiregulering, kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(2.122)
Finansielle omkostninger i alt	(2.284)
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 16. november 2018	0
Årets tilgang	77.789
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2019	77.789
Værdireguleringer	
Værdireguleringer 16. november 2018	0
Årets resultatandele	(2.122)
Værdireguleringer 31. december 2019	(2.122)
Bogført værdi pr. 31. december 2019	75.667
3 Personaleomkostninger	
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte udover direktionen.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Selskabet har pr. 31. december 2019 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.	
5 Eventualforpligtelser	
Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t. kr. 266.111, vedrørende selskabets andele i AEP Bolig+ I K/S.	
Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jan Grænge

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-765111924020

IP: 193.89.xxx.xxx

2020-03-09 13:01:02Z

NEM ID 

John Lorey Petersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-03-12 21:26:43Z

NEM ID 

Marlene Toft-Villars

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-529032091831

IP: 188.181.xxx.xxx

2020-03-13 06:56:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X6QXC-S8QPI-CPBH8-DOCHI-GITYT-EE6YE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>