

# Secure Bolig+ I ApS

Hjemstedsadresse: Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2020

Årsrapport 2020

CVR  
40 02 82 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2021.

Som dirigent:

---

Marlene Toff-Villars

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Ledelsesberetning</b> .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar til 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	12

## Selskabsoplysninger

### **Selskabet**

Secure Bolig+ I ApS  
Gammel Lundtoftevej 24  
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  
Morten Windfeldt Jensen

### **Revision**

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Køgevej 46 A  
4000 Roskilde

### **Depositær**

PEA Depositary Services ApS

### **Forvalter**

Alternative Equity Partners A/S

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for Secure Bolig+ I ApS.

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

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 21. marts 2021

Direktion:

Jan Grænge

Morten Windfeldt Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til investorerne i Secure Bolig+ I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Bolig+ I ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 21. marts 2021

### 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 1. januar til 31. december 2020 udviser et overskud på t. kr. 19.191.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2020 t. kr. 363.624, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Selskabet har i perioden haft en værdiregulering på i alt t.kr 19.233 i de underliggende investeringer. Selskabets kapitalandele udgør pr. 31. december 2020 t.kr 213.452.

## Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2019 t.kr. 10.502, heraf variabelt t.kr. 1.566. Den gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partner A/S er 10.

## 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 1. januar til 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. 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.

### 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

Årets skat, der består af aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



# 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsafgang og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2020 - 31/12 2020	16/11 2018 - 31/12 2019
Andre eksterne omkostninger	(94)	(83)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>(94)</b>	<b>(83)</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.233	0
2 Finansielle indtægter	138	0
3 Finansielle omkostninger	(86)	(2.284)
<b>Årets resultat</b>	<b>19.191</b>	<b>(2.367)</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>19.191</b>	<b>(2.367)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.080	(2.367)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	17.111	0
	<b>19.191</b>	<b>(2.367)</b>

# Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2020	31/12 2019
<b>Balance - aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	213.452	75.667
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>213.452</b>	<b>75.667</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>213.452</b>	<b>75.667</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	149.761	242.760
Andre tilgodehavender	0	5.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>149.761</b>	<b>247.760</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>467</b>	<b>21.031</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>150.228</b>	<b>268.791</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>363.680</b>	<b>344.458</b>
<b>Balance - passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	34.680	34.680
Overført resultat	162.073	(2.367)
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	149.760	242.760
Overkurs ved emission	0	69.360
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	17.111	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>363.624</b>	<b>344.433</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31	0
Anden gæld	25	25
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56</b>	<b>25</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>56</b>	<b>25</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>363.680</b>	<b>344.458</b>
<b>Noter</b>		
5 Personaleomkostninger		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

# Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2020 - 31/12 2020	16/11 2018 - 31/12 2019
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Værdiregulering, kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.233	0
<b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>19.233</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter udlån	138	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>138</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(85)	(162)
Bankomkostninger	(1)	0
Værdiregulering, kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	(2.122)
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>(86)</b>	<b>(2.284)</b>
	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2019</b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	77.789	0
Årets tilgang	118.552	77.789
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2020	<b>196.341</b>	<b>77.789</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2020	(2.122)	0
Årets resultatandele	19.233	(2.122)
Værdireguleringer 31. december 2020	<b>17.111</b>	<b>(2.122)</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2020</b>	<b>213.452</b>	<b>75.667</b>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte udover direktionen.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2020 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t. kr. 147.559, vedrørende selskabets andele i AEP Bolig+ I 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 NEM ID  
PID: 9208-2002-2-765111924020  
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 17:45:33  
Underskrevet med NemID

## Morten Windfeldt Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-614900010881  
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 10:10:13  
Underskrevet med NemID

## John Lorey Petersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1081244838330  
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 09:43:05  
Underskrevet med NemID

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: fbd94802UHm241988109