

Secure Bolig+ 1 ApS

Hjemstedsadresse: Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2024

Årsrapport 2024

CVR
40 02 82 77

This document has esignatur Agreement-ID: 3ba483NwqyQ252415132

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025.

Som dirigent:



Marlene Toft-Villars

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar til 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Secure Bolig+ 1 ApS
Gammel Lundtoftevej 24
2800 Kongens Lyngby
Telefon: 46 98 00 00
CVR nr. 40 02 82 77

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Erik Andersen
Steffen Stæhr

Revision

Dansk Revision Roskilde
Godkendt Revisionsaktieselskab
Køgevej 46 A
4000 Roskilde

Depositar

Apex Denmark ApS

Forvalter

Alternative Equity Partners A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 for Secure Bolig+ 1 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

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 17. marts 2025

Direktion:

Erik Andersen

Steffen Stæhr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i Secure Bolig+ 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Bolig+ 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 17. marts 2025

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, 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 2024 udviser et overskud på t.kr. 23.718. Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 417.334

Udviklingen i selskabets resultat kan primært relatere sig til udviklingen på investeringsejendomme i de underliggende investeringer i AEP Bolig+ I K/S, som selskabet har kapitalandele i. Baseret på den generelle markedsudvikling med faldende finansieringsrenter og faldende startafkast på investeringsejendomme, er der i løbet af 2024 gennemført en nettoopskrivning på investeringsejendomme på i alt t.kr. 24.382. Selskabet har i 2024 også modtaget udlodning på t.kr. 27.500. Selskabet kapitalandele udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 389.905.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2023 t.kr. 18.078, heraf variabelt t.kr. 445. Den gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partners A/S er 13.

Periodisk offentliggørelse for artikel 6 finansielle produkter

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

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 Partners 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+ 1 ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 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 direktionen.

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 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
1 Personaleomkostninger	(7)	(5)
Andre eksterne omkostninger	(107)	(93)
Resultat før finansielle poster	(114)	(98)
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.811	(28.245)
3 Finansielle indtægter	22	4
4 Finansielle omkostninger	(1)	(0)
Årets resultat	23.718	(28.339)
Skat af årets resultat		0
Årets resultat	23.718	(28.339)
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	27.300	0
Overført resultat	108	(95)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	(3.689)	(28.245)
	23.718	(28.339)

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2024	31/12 2023
Balance - aktiver		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	389.905	393.594
Finansielle anlægsaktiver i alt	389.905	393.594
Anlægsaktiver i alt	389.905	393.594
Tilgodehavender		
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	0	36.653
Tilgodehavender i alt	0	36.653
Likvide beholdninger	27.455	46
Omsætningsaktiver i alt	27.455	36.699
Aktiver i alt	417.360	430.293
Balance - passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	31.015	34.680
Overført resultat	278.663	274.890
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	0	36.653
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	80.356	84.045
Foreslået ordinært udbytte	27.300	0
Egenkapital i alt	417.334	430.268
Kortfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	26	25
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26	25
Gæld i alt	26	25
Passiver i alt	417.360	430.293
Noter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
1 Personaleomkostninger		
Direktionshonorar	(7)	(5)
Personaleomkostninger i alt	(7)	(5)
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte udover direktionen.		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	27.500	0
Værdiregulering, kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(3.689)	(28.245)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	23.811	(28.245)
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	22	4
Finansielle indtægter i alt	22	4
4 Finansielle omkostninger		
Renter lån	(1)	0
Finansielle omkostninger i alt	(1)	(0)
	31/12 2024	31/12 2023
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	309.549	290.114
Årets tilgang	0	19.435
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	309.549	309.549
Værdireguleringer		
Værdireguleringer 1. januar	84.045	112.290
Årets resultatandele	(3.689)	(28.245)
Værdireguleringer 31. december	80.356	84.045
Bogført værdi pr. 31. december 2024	389.905	393.594
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har pr. 31. december 2024 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har pr. 31. december 2024 ingen eventualforpligtelser.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Erik Andersen

Navn returneret af MitId: Erik Andersen

ID: a3d226ba-571d-4968-bc72-200d1e1528fb

IP-adresse: 83.91.81.178:5332

Dato for underskrift: 17-03-2025 14:15:03 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Steffen Stæhr

Navn returneret af MitId: Steffen Appelqvist Stæhr

ID: 1dccb1fd-926c-482c-882c-24faf9764818

IP-adresse: 114.23.222.25:31672

Dato for underskrift: 17-03-2025 13:27:02 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



John Lorey Petersen

Navn returneret af MitId: John Lorey Petersen

ID: 1e28499f-29e6-4828-a697-8b5c8bb043b4

IP-adresse: 188.120.68.54:46191

Dato for underskrift: 17-03-2025 14:18:53 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



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.