

Secure Byggefinansiering 3 K/S

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

Årsrapport 2024

CVR
41 09 81 20

This document has esignatur Agreement-ID: e99eccRnZs252415001

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

Som dirigent:



Marlene Toff-Villars

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	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 Byggefinansiering 3 K/S
Gammel Lundtoftevej 24
2800 Kongens Lyngby
Telefon: 46 98 00 00
CVR nr. 41 09 81 20

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Direktionen i AEP Komplementar ApS:

Erik Andersen
Steffen Stæhr

Revision

Aaen & Co statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Pengeinstitutter

Jyske Bank

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 Byggefinansiering 3 K/S.

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

AEP Komplementar ApS:

Erik Andersen

Steffen Stæhr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i Secure Byggefinansiering 3 K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Byggefinansiering 3 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelses, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 revision 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. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Helsingør, den 17. marts 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
Statsautoriseret revisor
mne32274

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage investering i og blive medejer af Byggefinansiering III K/S, der yder finansiering til ejendomsprojekter inden for såvel nybyggeri som ejendomsudvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. januar til 31. december 2024 udviser et overskud på t.kr. 7.294. Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 111.503.

Selskabet har 2 investeringer, som er kategoriseret som tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser. Selskabet har i år haft en værdiregulering på i alt t.kr. 7.491 i de underliggende investeringer og kapitalandelene udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 111.975.

Den underliggende investering, Byggefinansiering III K/S, har pr. 31. december 2024 2 aktive udlån, som forventes indfriet i første halvdel af 2025. Byggefinansiering III K/S samt komplementarselskabet Byggefinansiering III Komplementer ApS forventes herefter at indtræde i solvent likvidation. Selskabet forventes derfor også samtidig at indtræde i solvent likvidation. Derfor aflægges årsrapporten for 2024 efter realisationsprincippet.

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.

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.

Der henvises til årsrapporten for forvalteren, Alternative Equity Partners A/S, Cvr.nr. 36 01 62 72, for fordeling af den samlede lønsum mellem forvalterens ledelse og ansatte, hvis aktiviteter har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede alternative investeringsfonde.

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 Byggefinansiering 3 K/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet forventes at indtræde i en solvent likvidation i løbet af 2025. Anvendt regnskabspraksis er derfor ændret, således at regnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflagt 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Selskabets personaleomkostninger omfatter honorar til direktionen.

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 og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i 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. Tilgodehavender måles til dagsværdi.

Egenkapital

Selskabskapital øges løbende med at der foretages kald af kapital, som investorerne har givet tilsagn til. Udbytte i løbet af regnskabsåret fremgår som en note til egenkapitalen.

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
Andre eksterne omkostninger	(162)	(170)
1 Personaleomkostninger	(14)	(22)
Resultat før finansielle poster	(176)	(192)
2 Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	7.491	6.494
3 Finansielle indtægter	3	0
4 Finansielle omkostninger	(24)	(1)
Årets resultat	7.294	6.301
Disponeres således:		
Overført resultat	(197)	(193)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	7.491	6.494
	7.294	6.301

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2024	31/12 2023
Balance - aktiver		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	69	59
6 Kapitalinteresser	111.906	104.425
Finansielle anlægsaktiver i alt	111.975	104.484
Likvide beholdninger	88	4
Omsætningsaktiver i alt	88	4
Aktiver i alt	112.063	104.488
Balance - passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	255.692	255.692
Overført overskud eller underskud	(2.244)	(2.045)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	18.833	11.342
Udlodning	(160.778)	(160.778)
Egenkapital i alt	111.503	104.211
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	242
Anden gæld	560	35
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	560	277
Gæld i alt	560	277
Passiver i alt	112.063	104.488
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
1 Personaleomkostninger		
Direktionshonorar	(14)	(22)
Personaleomkostninger i alt	(14)	(22)
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
Der har ikke været nogen ansatte udover direktionen.		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser		
Værdiregulering, kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	5
Værdiregulering, kapitalandele i kapitalinteresser	7.481	6.489
	7.491	6.494
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	3	0
Finansielle indtægter i alt	3	0
4 Finansielle omkostninger		
Bankomkostninger	(1)	(1)
Rentomkostninge lån	(23)	(0)
Finansielle omkostninger i alt	(24)	(1)
	31/12 2024	31/12 2023
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	40	40
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	40	40
Værdireguleringer		
Værdiregulering 1. januar	19	14
Årets værdireguleringer	10	5
Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer	0	0
Værdiregulering 31. december	29	19
Bogført værdi pr. 31. december 2024	69	59
6 Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	93.102	93.102
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	93.102	93.102
Værdireguleringer		
Værdiregulering 1. januar	11.323	4.834
Årets værdireguleringer	7.481	6.489
Værdiregulering 31. december	18.804	11.323
Bogført værdi pr. 31. december 2024	111.906	104.425

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2024 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.

8 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: 83.91.81.178:17022
Dato for underskrift: 17-03-2025 14:13:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Steffen Stæhr

Navn returneret af MitId: Steffen Appelqvist Stæhr
ID: 1dcc1fd-926c-482c-882c-24faf9764818
IP-adresse: 114.23.222.25:24357
Dato for underskrift: 17-03-2025 13:14:13 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Niels Borum Madsen

Navn returneret af MitId: Niels Borum Madsen
Revisor
ID: 917e9c41-329f-44cb-9332-160e8c4fdc05
IP-adresse: 195.41.180.18:50146
Dato for underskrift: 18-03-2025 07:51:48 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.

This document has esignatur Agreement-ID: e99eccRnZs252415001