

Secure Byggefinansiering 1 A/S

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

Årsrapport 2018

CVR
37 32 68 44

This document has esignatur Agreement-ID: f7005f1fZKkq20393857

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2019.

Som dirigent:

Søren Tyge Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Årsrapport 1. januar til 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Secure Byggefinansiering 1 A/S
Peter Lunds Vej 1
2800 Kongens Lyngby
Telefon: 46 98 00 00
Telefax: 46 98 00 09

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
CVR nr. 37 32 68 44

Bestyrelse

Advokat Søren Tyge Sørensen, formand
Direktør Peter Silkeborg Brolev
Direktør Henrik Bo Jørgensen

Direktion

Direktør Jan Grænge

Revision

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

Pengeinstitut

Handelsbanken

Depositar

PWC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Forvalter

Alternative Equity Partners A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 for Secure Byggefinansiering 1 A/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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, der omhandles.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 19. marts 2019
Direktion:

Jan Grænge

Bestyrelse:

Søren Tyge Sørensen
Formand

Peter Silkeborg Brolev

Henrik Bo Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Secure Byggefinansiering 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Secure Byggefinansiering 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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. 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. 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 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 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.

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.

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 19. marts 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
Statsautoriseret revisor
mne32274

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i Byggefinansiering I K/S, der yder byggefinansiering til ejendomsprojekter inden for såvel nybyggeri som ejendomsudvikling, primært til boliger i Hovedstadsområdet.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Regnskabsåret 2018

Selskabets resultat for perioden 1. januar - til 31. december 2018 udviser et overskud på t.kr. 10.690. Selskabets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne for året.

Selskabets har i år haft en værdiregulering på i alt t.kr 10.356 i de underliggende investeringer. Selskabets kapitandele udgør pr. 31. december 2018 t.kr 149.202.

Aktionær- og kapitalforhold

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 117.941, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2017 t.kr. 6.427, heraf variabelt t.kr. 946. Den gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partner A/S er 6.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har ultimo december 2018 besluttet at udlodde kr. 44. mio. i ekstraordinært udbytte. Primo januar 2019 er udbyttet, som i årsrapporten er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser som anden gæld, udloddet.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Secure Byggefinansiering 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - til 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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

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 kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat af årets resultat, da investorerne er skattepligtige af de underliggende investeringer i selskabet i henhold til ABL §19.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder indregnes ved første anskaffelse til kostpris. Efterfølgende indregnes disse til skønnet dagsværdi på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes årets værdiregulering samt udbytte på modtagelsestidspunktet.

Under egenkapitalen overføres nettoopskrivningen til reserve for dagsværdireguleringer.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig og udskudt skat

Der indregnes ikke skat af årets resultat, da investorerne er skattepligtige af de underliggende investeringer i selskabet i henhold til ABL §19.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2018 - 31/12 2018	1/1 2017 - 31/12 2017
Andre eksterne omkostninger	(1.070)	(527)
Resultat før finansielle poster	(1.070)	(527)
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.912	15.703
2 Finansielle indtægter	0	40
3 Finansielle omkostninger	(152)	(5.313)
Resultat før skat	10.690	9.904
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	10.690	9.904
Disponeres således:		
Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	129.500	43.000
Overført til overført resultat	(129.166)	(45.111)
Reserve for dagsværdiregulering	10.356	12.015
	10.690	9.904

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2018	31/12 2017
Balance - aktiver		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele, Byggefinansiering I Komplementar ApS	144	87
Kapitalandele, Byggefinansiering I K/S	149.058	149.280
4 Finansielle anlægsaktiver i alt	149.203	149.368
Anlægsaktiver i alt	149.203	149.368
Likvide beholdninger	12.794	87.408
Omsætningsaktiver i alt	12.794	87.408
Aktiver i alt	161.997	236.776
Balance - passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	1.339	133.927
Overført til overført resultat	418	85.584
Særlig reserve	88.588	0
Reserve for dagsværdiregulering	27.596	17.240
5 Egenkapital i alt	117.941	236.751
Kortfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	44.056	25
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	44.056	25
Gæld i alt	44.056	25
Passiver i alt	161.997	236.776
Noter		
6 Personaleomkostninger		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2018 - 31/12 2018	1/1 2017 - 31/12 2017
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Rente, udlodning fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.869	3.688
Dagsværdiregulering, kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.043	12.015
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	11.912	15.703
2 Finansielle indtægter		
Udbytte Secure Globale Aktier	0	40
Finansielle indtægter i alt	0	40
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(150)	(477)
Depotgebyrer	(2)	(2)
Dagsværdiregulering, andre værdipapirer	0	(4.834)
Finansielle omkostninger i alt	(152)	(5.313)
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	132.128	138.843
Regulering til primo	1.555	0
Årets tilgang	77.250	0
Årets afgang	(89.327)	(6.715)
Kostpris 31. december 2018	121.607	132.128
Værdireguleringer		
Værdiregulering 1. januar 2018	17.240	5.225
Årets værdireguleringer	10.356	12.015
Værdiregulering 31. december 2018	27.596	17.240
Bogført værdi pr. 31. december 2018	149.203	149.368

Noter

		Overført		Reserve for	
	Selskabskapital	resultat	Særlig reserve	dags værdisregulering	I alt
5 Egenkapital (1.000 kr.)					
Egenkapital 1. januar 2018	133.927	85.584	0	17.240	236.751
Kapitalnedsættelse	(132.588)	0	132.588	0	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Foreslået ekstraordinært udbytte	0	44.000	(44.000)	0	-
Årets resultat	0	(129.166)	0	10.356	(118.810)
Egenkapital 31. december 2018	1.339	418	88.588	27.596	117.941

	2018	2017	2016
Selskabskapital, primo	133.927	133.927	0
Indskudt ved stiftelse 9. december 2015	0	0	500
Kapitalforhøjelse	0	0	133.427
Kapitalnedsættelse	(132.588)	0	0
Selskabskapital, ultimo	1.339	133.927	133.927

Selskabskapitalen er sammensat af 13.392,66 aktier á DKK 100 eller multipla heraf.

6 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte udover direktionen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2018 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder

8 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse for så vidt angår resthæftelse, t kr. 6.946, vedrørende selskabets anparter i Byggefinansiering 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.

Søren Tyge Sørensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-854918203160
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2019 kl.: 08:49:06
Underskrevet med NemID

Peter Silkeborg Brolev

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-115846510768
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2019 kl.: 09:29:48
Underskrevet med NemID

Henrik Bo Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-436316291536
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2019 kl.: 14:39:31
Underskrevet med NemID

Jan Grænge

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-765111924020
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2019 kl.: 09:01:54
Underskrevet med NemID

Niels Borum Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499581012
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2019 kl.: 09:24:39
Underskrevet med NemID

This document has assigned Agreement ID: 37826516284219868273

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.

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.

Søren Tyge Sørensen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-854918203160

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2019 kl.: 20:44:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

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: f7005f1f7ZKkq20393857