

AEP Bolig+ I K/S

Hjemstedsadresse: Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2021

Årsrapport 2021

CVR
40 10 53 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2022.

Som dirigent:



Marlene Toft-Villars

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

AEP Bolig+ I K/S
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

Direktionen i AEP Bolig+ I Komplementar ApS:

Erik Stener Jørgensen
Bjarne Thorup
Lars Jensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Depositar

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 2021 for AEP Bolig+ I 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

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 15. marts 2022

AEP Bolig+ I Komplementar ApS:

Erik Stener Jørgensen

Bjarne Thorup

Lars Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i AEP Bolig+ I K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AEP Bolig+ I K/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 lov om finansiell virksomhed. 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 revisionshandling, 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.

København, den 15. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jakob Lindberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og drive beboelsesejendomme med henblik på at skabe et afkast for selskabets kommanditister.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. januar til 31. december 2021 udviser et overskud på t. kr. 81.177.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2021 t. kr. 397.274 hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Selskabet har i løbet af 2021 investeret i 3 selskaber og har pr. 31. december 2021 9 selskaber, som er defineret som kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Der er i regnskabsåret en nettoværdiregulering på t.kr. 98.435 Den bogførte værdi for kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2021 t.kr 301.016. Selskabet har stadig en investering i pipeline.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2020 t.kr. 12.442, heraf variabelt t.kr. 1.769. Den gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partner A/S er 12.

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 AEP Bolig+ I K/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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 management fee samt omkostninger til administration m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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. Tilgodehavender måles til dagsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter performance fee, der realiseres ved at selskabet opnår nogen foruddefineret afkast. Hensatte forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2021 - 31/12 2021	1/1 2020 - 31/12 2020
1 Personaleomkostninger	(215)	(164)
Andre eksterne omkostninger	(20.904)	(5.140)
Resultat før finansielle poster	(21.119)	(5.304)
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.435	23.511
3 Finansielle indtægter	3.895	1.966
4 Finansielle omkostninger	(34)	(417)
Årets resultat	81.177	19.756
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(25.452)	(3.756)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	106.629	23.511
	81.177	19.756

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2021	31/12 2020
Balance - aktiver		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	301.016	147.101
Finansielle anlægsaktiver i alt	301.016	147.101
Anlægsaktiver i alt	301.016	147.101
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	107.392	74.430
Andre tilgodehavender	0	2
Tilgodehavender i alt	107.392	74.432
Likvide beholdninger	14.757	1.030
Omsætningsaktiver i alt	122.149	75.462
Aktiver i alt	423.165	222.563
Balance - passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	298.500	202.000
Overført resultat	(31.366)	(5.914)
Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	130.140	23.511
Egenkapital i alt	397.274	219.597
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	19.034	2.826
Hensatte forpligtelser i alt	19.034	2.826
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131	76
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.668	0
Anden gæld	58	64
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.857	140
Gæld i alt	6.857	140
Passiver i alt	423.165	222.563
Noter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2021 - 31/12 2021	1/1 2020 - 31/12 2020
1 Personaleomkostninger		
Honorar	(213)	(163)
Andre personaleomkostninger	(2)	(1)
Personaleomkostninger i alt	(215)	(164)
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Værdiregulering kapitalandele i tilknyttede virksomheder	98.435	23.511
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	98.435	23.511
3 Finansielle indtægter		
Renter tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.895	1.966
Finansielle indtægter i alt	3.895	1.966
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(32)	(11)
Bankomkostninger	(1)	(1)
Renter lån	(1)	(406)
Finansielle omkostninger i alt	(34)	(417)
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31/12 2021	31/12 2020
Kostpris 1. januar 2021	123.590	43.090
Årets tilgang	55.480	80.500
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2021	179.070	123.590
Værdireguleringer		
Værdiregulering 1. januar 2021	23.511	0
Årets værdireguleringer	98.435	23.511
Værdiregulering 31. december 2021	121.946	23.511
Bogført værdi pr. 31. december 2021	301.016	147.101
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har pr. 31. december 2021 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har pr. 31. december 2021 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."

Bjarne Thorup

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-966734062026

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-03-16 10:40:33 UTC

NEM ID 

Lars Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-905151211395

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-16 13:41:28 UTC

NEM ID 

Jakob Lindberg

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-862334392625

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-03-16 15:58:15 UTC

NEM ID 

Erik Stener Jørgensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-166491867607

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-03-16 16:44:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5P32J-DD0FN-I5N03-1VHPO-HKYBQ-MEX0B

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 tidsstempelt 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>