

Byggefinansiering II K/S

Hjemstedsadresse: Nørregade 21, 1165 København K
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2019

Årsrapport 2019

CVR
39 27 91 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2020

Som dirigent:



Marlene Toff

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Byggefinansiering II K/S
c/o Bruun Højle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
1165 København K
Telefon: 46 98 00 00
CVR nr. 39 27 91 26

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Direktionen i Byggefinansiering II Komplementar ApS:

Søren Tyge Sørensen
Ole Christiansen
Flemming Snoer Christensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 2019 for Byggefinansiering II 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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.

København, den 12. marts 2020

Byggefinansiering II Komplementar ApS:

Søren Tyge Sørensen

Ole Christiansen

Flemming Snoer Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i Byggefinansiering II K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggefinansiering II K/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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. 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.

København, den 12. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Erik Holst Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-NR 9943



Jakob Lindberg
statsautoriseret revisor
MNE-NR 40824

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at finansiere byggeprojekter 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 2019 udviser et overskud på t. kr. 13.894.

Selskabets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne for året.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2019 t. kr. 403.929, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Selskabet er i gang med at opbygge en portefølje på udlån til byggefinansiering i overensstemmelse med den fastlagte strategi. Selskabet havde primo 2019 3 udlån. I løbet af 2019 er 2 udlån indfriet mens selskabet har fået 1 nyt udlån. Selskabet har dermed pr. 31. december 2019 2 udlån svarende til i alt kr. 165 mio.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2018 t.kr. 8.858, heraf variabelt t.kr. 1.849. Den gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partner A/S er 8.

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

COVID 19 har haft effekt på de finansielle markeder og kan fremadrettet få betydning for selskabets indtjening. Det er dog på offentliggørelsestidspunktet for årsrapporten ikke muligt at udtale om det vil have en konkret betydning for selskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Byggefinansiering II K/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Regnskabet aflægges i DKK.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter, management fee, performance fee samt omkostninger til administration m.v.

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.

Skatteforhold

Der indregnes ikke skat af årets resultat, da den skattepligtige indkomst beskattes hos de enkelte selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til boligfinansiering og indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Er genindvindingsværdien lavere, nedskrives til denne værdi.

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.

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.

Hensatte forpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter periodiserede renteindtægter og fees. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2019 - 31/12 2019	25/1 2018 - 31/12 2018
Bruttotab	(5.625)	(3.301)
1 Personaleomkostninger	(163)	(163)
Resultat før finansielle poster	(5.788)	(3.464)
2 Finansielle indtægter	19.728	13.352
3 Finansielle omkostninger	(46)	(32)
Årets resultat	13.894	9.856
Disponeres således:		
Overført resultat	13.894	9.856
	13.894	9.856

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2019	31/12 2018
Balance - aktiver		
Tilgodehavender		
Udlån	165.000	218.000
Andre tilgodehavender	6.644	13.407
Ikke indbetalt kapital og overkurs	97.821	0
Tilgodehavender i alt	269.465	231.407
Likvide beholdninger	141.944	4.163
Omsætningsaktiver i alt	411.409	235.570
Aktiver i alt	411.409	235.570
Balance - passiver		
Egenkapital		
4 Selskabskapital	380.179	221.614
5 Overført overskud eller underskud	23.750	9.856
Egenkapital i alt	403.929	231.470
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	2.639	1.095
Hensatte forpligtelser i alt	2.639	1.095
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	205
Periodeafgrænsningsposter	2.078	2.737
Anden gæld	2.763	63
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.841	3.005
Gæld i alt	7.480	4.100
Passiver i alt	411.409	235.570
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2019 - 31/12 2019	25/1 2018 - 31/12 2018
1 Personalemkostninger		
Direktionshonorar	(163)	(163)
Personalemkostninger i alt	(163)	(163)
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, udlån	19.728	13.352
Finansielle indtægter i alt	19.728	13.352
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(45)	(32)
Bankomkostninger	(1)	(0)
Finansielle omkostninger i alt	(46)	(32)
	31/12 2019	31/12 2018
4 Selskabskapital		
Selskabskapital primo	221.614	0
Årets kapitalkald	363.000	221.614
Årets udlodninger	(204.435)	0
Selskabskapital ultimo	380.179	221.614
5 Overført overskud eller underskud		
Overført overskud eller underskud primo	9.856	0
Årets resultat	13.894	9.856
Overført overskud eller underskud i alt	23.750	9.856
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har pr. 31. december 2019 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har pr. 31. december 2019 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."

Søren Tyge Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-854918203160

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-03-13 13:43:17Z

NEM ID 

Flemming Snoer Christensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708998103045

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-13 15:40:39Z

NEM ID 

Ole Christiansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-096870887071

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-03-13 16:21:56Z

NEM ID 

Erik Holst Jørgensen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-659468247774

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-03-14 16:12:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnr: 3NSL7-KYT0P-1NBKY-DUCG8-ABN3N-4EVN5

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 tidsstempet 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>