

Byggefinansiering III K/S

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

Årsrapport for perioden
1. januar 2021 – 31. december 2021

CVR
41 17 18 04

Penneo dokumentnøgle: EUQFS-YIK00-07E6U-ENSAS-MTTYB-NBAB2

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2022

Som dirigent:



Marlene Toft-Villars

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Byggefinansiering III K/S
Gammel Lundtoftevej 24
2800 Kongens Lyngby
Telefon: 46 98 00 00
CVR nr. 41 17 18 04

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Direktionen i Byggefinansiering III Komplementar ApS:

Erik Stener Jørgensen
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 2021 for Byggefinansiering III 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 16. marts 2022

Byggefinansiering III Komplementar ApS:

Erik Stener Jørgensen

Ole Christiansen

Flemming Snoer Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i Byggefinansiering III K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggefinansiering III K/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 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 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 16. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jakob Lindberg
statsautoriseret revisor
mne40824

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 2021 udviser et overskud på t.kr. 350.

Årets resultat er i år særligt påvirket af tab på et af selskabets byggesager, med et tab på hovedstolen på kr. 5 mio. samt tilbageførsel af renter og stiftelsesprovision på kr. 6 mio. Vi henviser til kvartalsrapporten for Q4 2021, hvor manager har redegjort detaljeret om forholdet. Begge hændelser har karakter af enkeltstående forhold, og vil således ikke påvirke det forventede driftsforløb i det kommende regnskabsår.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2021 t. kr. 196.768, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for kapital.

Selskabet har i løbet af 2021 fået to udlån og har derudover også afviklet to udlån. Selskabets har pr. 31. december 2021 2 udlån, som udgør i alt kr. 202 mio.

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 Byggefinansiering III K/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 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 2021 - 31/12 2021	17/2 2020 - 31/12 2020
Bruttotab	(5.919)	(1.934)
1 Personalemkostninger	(150)	(81)
Resultat før finansielle poster	(6.069)	(2.015)
2 Finansielle indtægter	13.418	8.985
3 Finansielle omkostninger	(6.999)	(46)
Årets resultat	350	6.924
 Disponeres således:		
Overført resultat	350	6.924
	350	6.924

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2021	31/12 2020
Balance - aktiver		
Tilgodehavender		
Udlån	202.000	225.000
Andre tilgodehavender	22.897	8.985
Tilgodehavender i alt	224.897	233.985
Likvide beholdninger	1.825	3.320
Omsætningsaktiver i alt	226.722	237.305
Aktiver i alt	226.722	237.305
Balance - passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	189.494	225.000
Overført overskud eller underskud	7.274	6.924
Egenkapital i alt	196.768	231.924
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	808	769
Hensatte forpligtelser i alt	808	769
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	623	1.590
Periodeafgrænsningsposter	1.796	2.968
Anden gæld	26.727	54
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.146	4.612
Gæld i alt	29.954	5.381
Passiver i alt	226.722	237.305

- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5 Eventualforpligtelser

Noter

Note (1.000 kr.)	1/1 2021 - 31/12 2021	17/2 2020 - 31/12 2020
1 Personaleomkostninger		
Direktionshonorar	(150)	(81)
Personaleomkostninger i alt	(150)	(81)
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, udlån	13.418	8.985
Finansielle indtægter i alt	13.418	8.985
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	(21)	(21)
Renteomkostninger, lån	(1.977)	(25)
Bankomkostninger	(1)	0
Tab på udlån	(5.000)	0
Finansielle omkostninger i alt	(6.999)	(46)
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har pr. 31. december 2021 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
5 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Lindberg

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-862334392625

IP: 62.135.xxx.xxx

2022-03-18 17:28:57 UTC

NEM ID 

Flemming Snoer Christensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-708998103045

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-03-18 20:21:47 UTC

NEM ID 

Erik Stener Jørgensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-166491867607

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-03-19 17:02:21 UTC

NEM ID 

Ole Christiansen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-096870887071

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-22 07:47:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EUQF5-YIKQ0-07E6U-EN5AS-MTTYB-NBABZ

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 tidsstemplet 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>