

# SFM Bolig+ II K/S

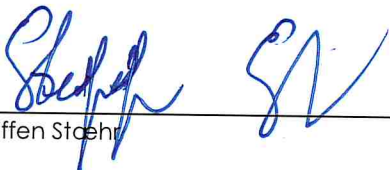
Hjemstedsadresse: Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby  
Regnskabsår: 30. marts til 31. december 2022

Årsrapport for perioden  
30. marts – 31. december 2022

CVR  
43 16 18 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Steffen Stehr

4/4-2023

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Ledelsesberetning</b> .....	7
<b>Årsregnskab 30. marts til 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	11

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

SFM Bolig+ II K/S  
Gammel Lundtoftevej 24  
2800 Kongens Lyngby  
Telefon: 46 98 00 00  
CVR nr. 43 16 18 30

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

## **Direktion**

Direktionen i AEP Komplementar ApS:

Bjarne Thorup  
Lars Jensen

## **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Depositær**

PEA Depositary Services ApS

## **Forvalter**

Alternative Equity Partners A/S

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. marts til 31. december 2022 for SFM Bolig+ 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. marts til 31. december 2022.

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 14. marts 2023

AEP Komplementar ApS:

Bjarne Thorup

Lars Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til investorerne i SFM Bolig+ II K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SFM Bolig+ II K/S for regnskabsåret 30. marts - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. marts - 31. december 2022 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 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 14. marts 2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jakob Lindberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40824

Rikke Frydkjær Petersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 46616

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 30. marts til 31. december 2022 udviser et underskud på t.kr. 106, som følger af omkostninger afholdt ved selskabets opstart.

Selskabets resultat anses af ledelsen i overensstemmelse med forventningerne for året. SFM Bolig + II K/S er i fundraising. Selskabet har i 2022 endnu ikke foretaget investeringer. Det forventes, at de første investorer tegner i selskabet i løbet af 2023 samtidig med at selskabet også får sin første investering.

## Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1, hvor der redegøres for selskabets fortsatte drift.

## 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 2021 t.kr. 15.807, heraf variabelt t.kr. 1.354. 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 SFM Bolig+ II K/S for regnskabsåret 30. marts til 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsår. 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 management fee samt omkostninger til administration m.v.

### Skatteforhold

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

### Balancen

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	30/3 - 31/12 2022
Andre eksterne omkostninger	(106)
<b>Årets resultat</b>	<b>(106)</b>
<b>Disponeres således:</b>	
Overført resultat	(106)
	<b>(106)</b>

## Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2022
<b>Balance - aktiver</b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>0</b>
<b>Balance - passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Selskabskapital	0
Overført overskud eller underskud	(106)
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>(106)</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88
Anden Gæld	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>106</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>106</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>0</b>

- 2 Personaleomkostninger
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualforpligtelser

# Noter

## Note

---

### 1 **Going concern**

Selskabet har pr. 31. december 2022 negativ egenkapital som skyldes, at selskabets aktivitet endnu ikke er påbegyndt.

Selskabet har et tilsagn hos investorerne på kr. 119 mio., som kan kaldes i takt med at der er brug for likviditet. Det forventes at selskabet vil lave sin første investering i 2023. Egenkapitalen vil blive reetableret i løbet af 2023 via investeringerne samt kald hos investorerne.

Baseret herpå vurderes finansiering for sikret og årsregnskabet aflægges efter reglerne om fortsat drift.

### 2 **Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.

### 3 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har pr. 31. december 2022 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.

### 4 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har pr. 31. december 2022 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.

## Lars Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jensen

Direktør

ID: ff9da3dc-e0ca-4d17-874d-d050eee0b124

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 14:08:24

Underskrevet med MitID



## Bjarne Thorup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarne Thorup

Direktør

ID: afa6e4ae-04d4-4e5e-9b20-2e04ebf054e3

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 09:34:43

Underskrevet med MitID



## Jakob Lindberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Lindberg

Revisor

ID: b7594018-ffcc-45a7-aae3-b9d6494261de

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 19:26:22

Underskrevet med MitID



## Petersen, Rikke Frydkjaer

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Rikke Frydkjær Petersen

Revisor

ID: 9208-2002-2-964988394163

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 11:57:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c0db56jHrX249599569

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](http://www.esignatur.dk).