

SFM Bolig+ II K/S

Hjemstedsadresse: Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2023

Årsrapport for 2023

CVR
43 16 18 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2024.

Som dirigent:

Marlene Toft-Villars

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar til 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	12

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:

Erik Andersen
Steffen Stæhr
David Buhl

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Depositar

Apex Denmark ApS

Forvalter

Alternative Equity Partners A/S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 18. marts 2024

AEP Komplementar ApS:

Erik Andersen

Steffen Stæhr

David Buhl

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 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jakob Lindberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40824

Emilie Hjorth Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50636

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 2023 udviser et underskud på t.kr. 5.310. Den samlede egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.kr. -5.416.

Udviklingen i selskabets resultat skyldes dels omkostninger afholdt ved selskabets opstart samt den negative værdiregulering af selskabets investering. SFM Bolig + II K/S havde final closing i februar 2023 og havde i maj 2023 lavet sin første investering. Den underliggende investering har på nuværende tidspunkt kun indregnet omkostninger, da købesummen på ejendommen i den underliggende investering først vil blive indregnet, når der sker endelig closing.

Det forventes af ledelsen at resultatet i 2024 også vil blive negativt. Endelig closing af ejendommen forventes først at ske i november 2024, hvorfor der kun vil være indtjening fra ejendommen på 2 mdr. Forvalteren er samtidig stadig i proces med at søge ejendomme, som vil passe ind i selskabets strategi. Investering i nye ejendomme i løbet af 2024, kan give en positiv effekt i resultatet, såfremt der er tale om investering i allerede opførte ejendomme.

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 2022 t.kr. 15.247, heraf variabelt t.kr. 207. Den gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partners A/S er 11.

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 Partners 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 1. januar til 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

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 komplementardirektørerne og investeringskomiteen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter management fee samt 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.

Skatteforhold

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele 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

Anvendt regnskabspraksis

beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2023 - 31/12 2023	30/3 2022 - 31/12 2022
Andre eksterne omkostninger	(3.967)	(106)
2 Personaleomkostninger	(116)	0
Resultat før finansielle poster	(4.083)	(106)
3 Finansielle indtægter	43	0
4 Finansielle omkostninger	(1.270)	0
Årets resultat	(5.310)	(106)
Disponeres således:		
Overført resultat	(5.310)	(106)
	(5.310)	(106)

Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2023	31/12 2022
Balance - aktiver		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
Anlægsaktiver i alt	0	0
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	1.453	0
Tilgodehavender i alt	1.453	0
Omsætningsaktiver i alt	1.453	0
Aktiver i alt	1.453	0
Balance - passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	0	0
Overført overskud eller underskud	(5.416)	(106)
Egenkapital i alt	(5.416)	(106)
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	6.826	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43	88
Anden Gæld	0	18
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.869	106
Gæld i alt	6.869	106
Passiver i alt	1.453	0

- 1 Going Concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtelser

Noter

Note

1 Going Concern

Selskabet har pr. 31. december 2023 en negativ egenkapital som skyldes, at selskabets aktivitet lige er påbegyndt og selskabets første investering i Ry også er i opstartsfasen.

Selskabet har et tilsagn hos investorerne på t.kr. 153.250, som kan kaldes i takt med at der er brug for likviditet. På nuværende tidspunkt gøres der brug af selskabets kredittfacilitet i Nykredit. Egenkapitalen vil blive reetableret i løbet af 2024 via investeringerne samt kald hos investorerne.

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

	1/1 2023 - 31/12 2023	30/3 2022 - 31/12 2022
2 Personaleomkostninger		
Honorar direktion	(73)	0
Honorar IC medlemmer	(43)	0
Personaleomkostninger i alt	(116)	0
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter udlån	43	0
Finansielle indtægter i alt	43	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter bank	(171)	0
Værdiregulering kapitalandel i tilknyttet virksomhed	(1.086)	0
Bankomkostninger	(14)	0
Finansielle omkostninger i alt	(1.270)	0
	0	0
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	0	0
Årets tilgang	1.086	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2023	1.086	0
Værdireguleringer		
Værdiregulering 1. januar 2023	0	0
Årets værdireguleringer	(1.086)	0
Værdiregulering 31. december 2023	(1.086)	0
Bogført værdi pr. 31. december 2023	0	0
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har pr. 31. december 2023 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har pr. 31. december 2023 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.

Steffen Stæhr

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steffen Appelqvist Stæhr

ID: 1dccb1fd-926c-482c-882c-24faf9764818

Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 13:13:40

Underskrevet med MitID



Erik Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Andersen

ID: a3d226ba-571d-4968-bc72-200d1e1528fb

Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 13:49:49

Underskrevet med MitID



David Buhl

Navnet returneret af dansk MitID var:

David Beske Buhl

ID: d24c2d6e-1b9c-4720-9020-79a89d464bfa

Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 15:40:59

Underskrevet med MitID



Jakob Lindberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Lindberg

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

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2024 kl.: 23:51:08

Underskrevet med MitID



Emilie Hjort Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emilie Hjorth Jensen

ID: 9b51c2b8-b460-4bbb-b15e-2455feffca51

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 16:47:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e6374088Xjwv251667206

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.

Marlene Toft Villars

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marlene Toft-Villars

Dirigent

ID: b598d62b-68f7-401a-bfa0-bfe43e082460

Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 11:32:32

Underskrevet med MitID



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: 437484Yrrwt251667401