

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	9
Balance pr. 31.12.2025	10
Egenkapitalopgørelse for 2025	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SFM Bolig+ II K/S

Gammel Lundtoftevej 24

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 43161830

Stiftelsesdato: 30.03.2022

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Steffen Appelqvist Stæhr, Direktør

Erik Andersen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for SFM Bolig+ II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 16.03.2026

Direktion

Steffen Appelqvist Stæhr
Direktør

Erik Andersen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SFM Bolig+ II K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SFM Bolig+ II K/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

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 revisoreres 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 brugerne 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 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 anvendte 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis

vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 krævede 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 16.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jakob Lindberg

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 – 31. december 2025 udviser et overskud på t.kr. 26.476.

Egenkapitalen i selskabet udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 157.638.

Resultatet er primært påvirket af selskabets kapitalandele i de underliggende ejendomsselskaber, som i året har leveret positive driftsresultater. Pr. 31. december 2025 udgør kapitalandelene i ejendomsselskaberne t.kr. 86.211, hvoraf t.kr. 43.421 vedrører tilgang inkl. årets værdireguleringer på selskabets to investeringer, som er foretaget i 2025.

Resultatet i 2026 forventes af ledelsen at blive positivt.

Lønsum hos forvalter

Den samlede lønsum i Alternative Equity Partners A/S udgør i 2024 t.kr. 20.582, heraf variabelt t.kr. 731. Det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte i Alternative Equity Partners A/S er 13.

Der henvises til årsrapporten for forvalteren, Alternative Equity Partners A/S, Cvr.nr. 36 01 62 72, for fordeling af den samlede lønsum mellem forvalterens ledelse og ansatte, hvis aktiviteter har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede alternative investeringsfonde.

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.

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

Selskabet har i 1. kvartal af 2026 gennemført sin sidste investering i en ejendom på Sjælland.

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(3.539)	(3.015)
Personaleomkostninger	1	(64)	(64)
Driftsresultat		(3.603)	(3.079)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	27.351	(250)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.728	656
Andre finansielle indtægter		21	58
Andre finansielle omkostninger		(21)	(207)
Årets resultat		26.476	(2.822)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		26.476	(2.822)
Resultatdisponering		26.476	(2.822)

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		86.211	26.525
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		74.557	53.109
Finansielle aktiver	3	160.768	79.634
Likvide beholdninger		0	627
Kortfristede aktiver		0	627
Aktiver		160.768	80.261

Passiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Virksomhedskapital		139.400	88.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		26.500	2.305
Overført overskud eller underskud		(8.262)	(10.543)
Egenkapital		157.638	79.962
Andre hensatte forpligtelser		1.146	0
Langfristede forpligtelser	4	1.146	0
Bankgæld		1.147	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		837	299
Kortfristede forpligtelser		1.984	299
Forpligtelser		3.130	299
Passiver		160.768	80.261
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Transaktioner med nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	88.200	2.305	(10.543)	79.962
Kapitalforhøjelse	51.200	0	0	51.200
Årets resultat	0	24.195	2.281	26.476
Egenkapital ultimo	139.400	26.500	(8.262)	157.638

Kommanditisternes samlede investeringstilsagn til selskabet udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 153.250.

Af det samlede investeringstilsagn er t.kr. 139.400 indbetalt pr. 31. december 2025 (2024: t.kr. 88.200).
Kommanditisternes restindskudsforpligtelse udgør herefter t.kr. 13.850 (2024: t.kr. 65.050).

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Gager og lønninger	64	64
	64	64
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Selskabet har i året ikke haft nogen ansatte udover direktionen.

2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består alene af værdiregulering på kapitalandele i de underliggende selskaber.

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	27.861
Tilgange	32.335
Kostpris ultimo	60.196

Årets opskrivninger	27.351
Opskrivninger ultimo	27.351
Nedskrivninger primo	(1.336)
Nedskrivninger ultimo	(1.336)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.211

Udover kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de finansielle anlægsaktiver også tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Disse tilgodehavender består af langfristede lån til datterselskaber, som tilbagebetales løbende, når det i forhold til selskabernes likviditet vurderes hensigtsmæssigt.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
SFM Bolig+ Næstved Holding ApS	København, Danmark	ApS	100,00	20	0
SFM Bolig+ Ry Holding ApS	København, Danmark	ApS	100,00	18.504	5.558
SFM Bolig+ Roskilde Holding ApS	København, Danmark	ApS	100,00	24.287	10.712
SFM Bolig+ København Holding ApS	København, Danmark	ApS	100,00	43.401	12.961

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2025 t.kr.
Andre hensatte forpligtelser	1.146
	1.146

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 31. december 2025 ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2025 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.

7 Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

I årsrapporten er endvidere indarbejdet supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet

for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter alene Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Selskabets personaleomkostninger omfatter honorar til direktionen og investeringskomiteen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter på bankindeståender samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og øvrige bankomkostninger.

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender hos kreditinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter performance fee, der realiseres ved at selskabet opnår nogle foruddefinerede afkast. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.