

# SFM Bolig+ II K/S

Hjemstedsadresse: Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2024

## Årsrapport for 2024

CVR  
43 16 18 30

This document has esignatur Agreement-ID: 5fc55cnzs.j252415588

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2025.

Som dirigent:



Marlene Toft-Villars

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Ledelsesberetning</b> .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar til 31. december 2024</b>	
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

## **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Depositær**

Apex Denmark ApS

## **Forvalter**

Alternative Equity Partners A/S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 for SFM Bolig+ II K/S.

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

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 17. marts 2025

Direktionen i AEP Komplementar ApS:

Erik Andersen

Steffen Stæhr

# 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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 revisorers 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 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 kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 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 17. marts 2025

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jakob Lindberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40824

# 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 2024 udviser et underskud på t.kr. 2.822. Den samlede egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 79.962.

Selskabets resultat skyldes primært selskabets investeringer. Selskabet har i løbet af 2024 erhvervet en ny investering og har pr. 31. december 2024 to investeringer, som er bogført til t.kr. 26.525. De underliggende investeringers drift er først påbegyndt i 2. halvdel af 2024. Selskabet er stadig i investeringsfasen og afsøger markedet for 1-2 attraktive ejendomme til porteføljen.

Det forventes af ledelsen at resultatet i 2025 vil blive positiv, som følge af at driften i de to underliggende investeringer er påbegyndt.

## 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 2023 t.kr. 18.078, heraf variabelt t.kr. 445. Den 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.

## 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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder virksomheder samt supplerende oplysninger efter lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Med henvisning til årsregnskabsloven § 110 aflægges der ikke et koncernregnskab.

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 direktionen og investeringskomiteen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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

### 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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

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

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

Note (1.000 kr.)	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
Andre eksterne omkostninger	(3.015)	(3.967)
1 Personaleomkostninger	(64)	(116)
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>(3.079)</b>	<b>(4.083)</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(250)	(1.086)
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	656	43
4 Andre finansielle indtægter	29	0
5 Andre finansielle omkostninger	(178)	(184)
<b>Årets resultat</b>	<b>(2.822)</b>	<b>(5.310)</b>
<b>Disponeres således:</b>		
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	2.305	0
Overført resultat	(5.127)	(5.310)
	<b>(2.822)</b>	<b>(5.310)</b>

# Balance

Note (1.000 kr.)	31/12 2024	31/12 2023
<b>Balance - aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
6 Kapitalandel i tilknyttede virksomheder	26.525	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.525</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.525</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	53.109	1.453
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>53.109</b>	<b>1.453</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>627</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>53.736</b>	<b>1.453</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>80.261</b>	<b>1.453</b>
<b>Balance - passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	88.200	0
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	2.305	0
Overført overskud eller underskud	(10.543)	(5.416)
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>79.962</b>	<b>(5.416)</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	6.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser	299	43
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>299</b>	<b>6.869</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>299</b>	<b>6.869</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>80.261</b>	<b>1.453</b>
<b>Noter</b>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

# Noter

Note	1/1 2024 - 31/12 2024	1/1 2023 - 31/12 2023
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Honorar direktion	(14)	(73)
Honorar IC medlemmer	(50)	(43)
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>(64)</b>	<b>(116)</b>
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.		
<b>2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Værdiregulering kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(250)	(1.086)
<b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>(250)</b>	<b>(1.086)</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	656	43
<b>Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>656</b>	<b>43</b>
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	29	0
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>29</b>	<b>0</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter bank	(170)	(171)
Bankomkostninger	(8)	(14)
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>(178)</b>	<b>(184)</b>
	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2023</b>
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.086	0
Årets tilgang	26.775	1.086
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<b>27.861</b>	<b>1.086</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Værdiregulering 1. januar	(1.086)	0
Årets værdireguleringer	(250)	(1.086)
Værdiregulering 31. december	<b>(1.336)</b>	<b>(1.086)</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>26.525</b>	<b>0</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2024 ikke afgivet pant eller stillet sikkerheder.		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har pr. 31. december 2024 ingen eventualforpligtelser.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Steffen Stæhr

Navn returneret af MitId: Steffen Appelqvist Stæhr  
ID: 1dccb1fd-926c-482c-882c-24faf9764818  
IP-adresse: 114.23.222.25:46828  
Dato for underskrift: 17-03-2025 13:31:19 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Erik Andersen

Navn returneret af MitId: Erik Andersen  
ID: a3d226ba-571d-4968-bc72-200d1e1528fb  
IP-adresse: 83.91.81.178:49685  
Dato for underskrift: 17-03-2025 14:19:52 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Jakob Lindberg

Navn returneret af MitId: Jakob Lindberg  
ID: b7594018-ffcc-45a7-aae3-b9d6494261de  
IP-adresse: 163.116.166.155:53603  
Dato for underskrift: 17-03-2025 15:04:58 CET (+01:00)  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5fc55cnzsj252415588