

Formuepleje Ejendomme 3 A/S (Under frivillig likvidation)

Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 28 13 12

Endeligt likvidationsregnskab pr. 24. november 2022

Godkendt på selskabets afsluttende generalforsamling den 24. november 2022

Dirigent:

.....

UDKAST

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Likvidators beretning	5
Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

UDKAST

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt det endelige likvidationsregnskab for Formuepleje Ejendomme 3 A/S (Under frivillig likvidation) pr. 24. november 2022.

Det endelige likvidationsregnskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

Det er min opfattelse, at det endelige likvidationsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 24. november 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 24. november 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det endelige likvidationsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den #
Likvidator:

.....
Thue Hagenau

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 3 A/S (Under frivillig likvidation)

Konklusion

Vi har revideret det endelige likvidationsregnskab for Formuepleje Ejendomme 3 A/S (Under frivillig likvidation) for regnskabsperioden 1. januar - 24. november 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Det endelige likvidationsregnskab udarbejdes efter årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

Det er vores opfattelse, at det endelige likvidationsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 24. november 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 24. november 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

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 det endelige likvidationsregnskab". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Fremhævelse af forhold i det endelige likvidationsregnskab

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i det endelige likvidationsregnskab, hvor anvendt regnskabspraksis beskrives. Det endelige likvidationsregnskab er udarbejdet med henblik på selskabets opløsning med regnskabsmæssig virkning pr. 24. november 2022. Som følge heraf kan det endelige likvidationsregnskab være uegnet til andet formål.

Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

Likvidators ansvar for det endelige likvidationsregnskab

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et endeligt likvidationsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator ansvar for nødvendig for at udarbejde et endeligt likvidationsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af det endelige likvidationsregnskab er likvidator ansvarlig for at foretage de vurderinger og skøn, der er nødvendige i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige likvidationsregnskab med henblik på selskabets opløsning.

Revisors ansvar for revisionen af det endelige likvidationsregnskab

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om det endelige likvidationsregnskab 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. Fejlinformationer 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 det endelige likvidationsregnskab.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i det endelige likvidationsregnskab, 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 regnskabspraksis, som er anvendt af likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af det endelige likvidationsregnskab, herunder noteoplysningerne, samt om det endelige likvidationsregnskab afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med likvidator 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 likvidators beretning

Likvidator er ansvarlig for likvidators beretning.

Vores konklusion om det endelige likvidationsregnskab omfatter ikke likvidators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om likvidators beretning.

I tilknytning til vores revision af det endelige likvidationsregnskab er det vores ansvar at læse likvidators beretning og i den forbindelse overveje, om likvidators beretning er væsentligt inkonsistent med det endelige likvidationsregnskab eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om likvidators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at likvidators beretning er i overensstemmelse med det endelige likvidationsregnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i likvidators beretning.

Aarhus, den #
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Likvidators beretning

Oplysninger om selskabet

Navn Formuepleje Ejendomme 3 A/S (Under frivillig likvidation)
Adresse, postnr., by Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 28 13 12
Stiftet 22. februar 2019
Hjemstedskommune Aarhus
Regnskabsår 1. januar - 24. november

Likvidator Thue Hagenau

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

UDKAST

Likvidators beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 3 A/S har haft til formål at skabe et afkast til sine investorer ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme til bolig og erhverv i Danmark.

Investeringerne har været foretaget på baggrund af investeringsstrategien, som omfattede køb af eksisterende ejendomme eller ejendomme under opførelse, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 40% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemål beliggende i boligområder i Københavns og Aarhus kommune, både i de centrale bykerner og andre udvalgte byområder.

Formuepleje Ejendomme 3 A/S har været registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Dette har betydet, at selskabets forvalter, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. Dette betyder også, at AIF'ens aktiviteter har været overvåget af en af tilsynet godkendt depositar.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

På generalforsamling den 28. februar 2022 blev det besluttet, at lade selskabet træde i frivillig likvidation med Thue Hagenau som likvidator.

Likvidationen er forløbet som forventet.

Ved registrering og offentliggørelse ved Erhvervsstyrelsen den 2. marts 2022 bekendtgjordes beslutning om frivillig likvidation, ligesom alle kreditorer blev opfordret til at anmelde deres krav.

Likvidationen afsluttes med et likvidationsprovenu på 15.660.248 kr., der udbetales til kapitalejerne.

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 11 mdr.	2021 12 mdr.
	Bruttotab	-242.204	-19.794.677
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-132.837	181.448.943
3	Finansielle omkostninger	-6.326.947	-1.319.713
	Resultat før skat	-6.701.988	160.334.553
4	Skat af årets resultat	500.843	600.366
	Årets resultat	<u>-6.201.145</u>	<u>160.934.919</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Udloddet ekstraordinært udbytte	35.782.500	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-189.276.186	181.448.943
	Overført resultat	147.292.541	-20.514.024
		<u>-6.201.145</u>	<u>160.934.919</u>

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	322.159.947
		0	322.159.947
	Anlægsaktiver i alt	0	322.159.947
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	502.843	154.767
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	1.002.182
		502.843	1.156.949
	Likvide beholdninger	87.233.456	1.646.281
	Omsætningsaktiver i alt	87.736.299	2.803.230
	AKTIVER I ALT	87.736.299	324.963.177

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	7.285.000	7.285.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	189.276.186
	Overført resultat	8.375.248	40.261.758
	Egenkapital i alt	<u>15.660.248</u>	<u>236.822.944</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	70.152.946
	Anden gæld	72.076.051	17.987.287
		<u>72.076.051</u>	<u>88.140.233</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>72.076.051</u>	<u>88.140.233</u>
	PASSIVER I ALT	<u>87.736.299</u>	<u>324.963.177</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Egne kapitalandele
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	7.285.000	189.276.186	40.261.758	236.822.944
Overført via resultatdisponering	0	-189.276.186	183.075.041	-6.201.145
Køb af egne kapitalandele	0	0	-179.179.051	-179.179.051
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-35.782.500	-35.782.500
Egenkapital 24. november 2022	7.285.000	0	8.375.248	15.660.248

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Det endelige likvidationsregnskab for Formuepleje Ejendomme 3 A/S (Under frivillig likvidation) for perioden 1. januar - 24. november 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C og med de nødvendige tilpasninger, der følger af, at selskabet er i likvidation.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Det endelige likvidationsregnskab er aflagt efter realisationsprincippet. Sammenligningstal er ikke tilpasset, og dermed aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, jf. nedenstående anvendte regnskabspraksis. Indtægter og udgifter opstået i forbindelse med realisationen af aktiver og forpligtelser i forhold til regnskabsmæssige værdier indgår i resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 24. november 2022.

Præsentationsvaluta

Det endelige likvidationsregnskab er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerinterne avancer/tab.

Finansielle omkostninger

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2022 11 mdr.	2021 12 mdr.
kr.		
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	965.774	1.307.077
Andre finansielle omkostninger	5.361.173	12.636
	<u>6.326.947</u>	<u>1.319.713</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-500.843	-714.171
Årets regulering af udskudt skat	0	113.805
	<u>-500.843</u>	<u>-600.366</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i datter- virksomheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2022	132.883.761
Afgang ved likvidation	-132.883.761
Kostpris 24. november 2022	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	189.276.186
Modtaget udbytte	-315.000.000
Årets resultat	-132.838
Afgang ved likvidation	125.856.652
Værdireguleringer 24. november 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 24. november 2022	<u>0</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Tilknyttede virksomheder				
NF 176 ApS (Under frivillig likvidation)	Aarhus	100 %	1.746.531	248.103
Blomsterhaven 3 Aarhus ApS (Under frivillig likvidation)	Aarhus	100 %	1.682.016	136.770
Kanalhuset Cph ApS (Under frivillig likvidation)	Aarhus	100 %	3.598.561	-517.711

Virksomhedens dattervirksomheder er under frivillig likvidation. Likvidationsprovenuet herfra er overført fra "Kapitalandele i dattervirksomheder" til "Likvide beholdninger".

6 Egne kapitalandele

Formuepleje Ejendomme 3 A/S har i 2022 erhvervet 56.600 stk. egne aktier a nominelt 100 kr. til en værdi af 179.179 t.kr. Egne aktier udgør 77,69 % af aktiekapitalen.

Endeligt likvidationsregnskab 1. januar - 24. november

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med NF 176 ApS (Under frivillig likvidation), Blomsterhaven 3 Aarhus ApS (Under frivillig likvidation) og Kanalhuset Cph ApS (Under frivillig likvidation). Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter m.v. udgør 0 t.kr. pr. 24. november 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Fonden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 24. november 2022.

UDKAST