

1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020

# ÅRSRAPPORT 2020

Formuepleje  
Ejendomme 1 P/S



FORMUE PLEJE

# INDHOLD

2020 i Overblik .....	4
Ledelsesberetning // Resultat og aktiviteter.....	5
Ledelsesberetning // Koncernstruktur.....	7
Ledelsesberetning // Præsentation af ejendomsporteføljen .....	8
Ledelsesberetning // Ejendomsmarkedet generelt .....	14
Ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion.....	20
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv.....	21
Fakta om Formuepleje Ejendomme 1 P/S.....	23
Påtegninger // Ledelsespåtegning.....	24
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	25
Fund Governance .....	28
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	32
Balance 31. December.....	33
Egenkapitalopgørelse .....	34
Noter .....	35
Selskabets væsentligste aftaler.....	38

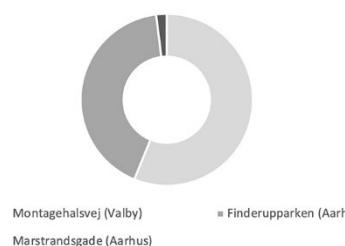
## 2020 I OVERBLIK

- Årets resultat udgør 13.210 t.kr. mod -5.709 t.kr. sidste år. Den underliggende drift af Fondens ejendomme har forløbet tilfredsstillende med et stabilt udlejningsniveau og et forventet antal fraflytninger.
- Værdireguleringen af Fondens ejendomme udgør 16.800 t.kr før skat og 13.104 t.kr. efter skat, svarende til en stigning på 2,9%. Værdireguleringen sker på baggrunde af valuervurderinger af de enkelte ejendomme. Dagsværdien af ejendommene udgør i alt 467.300 t.kr.
- Kursregulering på Fondens fastforrentede kreditforeningslån udgør på i alt -5.625 t.kr. efter skat og er en konsekvens af det fortsat faldende renteniveau i 2020. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.
- Det faldende renteniveau er udnyttet i regnskabsåret, hvor 2 mindre kreditforeningslån er omlagt til lavere rente.
- I regnskabsåret har der fortsat været fokus på optimering af ejendomsdriften, og der er fokuseret særligt på en effektiv genudlejning. På vedligeholdelsesområdet har der været fokus på ejendommenes kvalitet og stand samt funktionaliteten af de enkelte lejemål.
- Ejendomsfondens forvalter, Formuepleje A/S, har styrket organisationen. Kristian Voldsgaard er tiltrådt som direktør den 1. september 2020, og yderligere 2 ansættelser bevirker, at der fra 1. marts 2021 vil være i alt 4 personer fuldt dedikeret til ejendomsområdet.

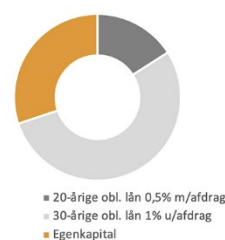
### Fakta

Selskab:	Formuepleje Ejendomme 1 P/S
ISIN:	DK0060917417
CVR nr.:	39028263
Juridisk enhed:	Partnerselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	10.12.2017
Aktiekapital i kr.:	125.000.000
Egenkapital i kr.:	136.291.156
Indre værdi 31.12.2020:	10.903,29 kr. pr. aktie
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	83

### Aktivsammensætning



### Passivsammensætning



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 1 P/S (i denne årsrapport også benævnt Fonden) har 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 er foretaget på baggrund af investeringsstrategien, som omfatter køb af eksisterende ejendomme, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 30% 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 1 P/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Dette betyder, at selskabets forvalter, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. Dette betyder også, at AIF'ens aktiviteter skal overvåges af en af tilsynet godkendt depositar.

# LEDELSESBERETNING // RESULTAT OG AKTIVITETER

## Årets resultat

Resultatet for 2020 udviser et overskud på 13.210 t.kr., og balancen pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 136.291 t.kr. Det positive resultat fremkommer i et år, hvor både driften af Fondens ejendomme samt regulering af ejendommens dagsværdi har bidraget positivt til resultatet. Værdireguleringer af Fondens fastforrentede kreditforeningslån har omvendt bidraget negativt.

Bestyrelsen og direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi på 10.903,29 kr. pr. ejerandel, mod 9.846,51 kr. sidste år. Den indre værdi ved tegning udgjorde 10.000 kr. pr. ejerandel. For at afspejle en indre værdi til markedsværdi, hvor både investerings-ejendommene og finansieringen heraf optages til dagsværdi, anvender datterselskaberne frivilligt de internationale regnskabsstandarder, IFRS på gældsforpligtelser, hvorefter både finansielle aktiver og forpligtelser kan optages til markedsværdi.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsfonden ejer 3 ejendomme og er fuldt investeret i lighed med sidste år. Pr. 31. december 2020 ejes ejendomme med en samlet bogført værdi på 467.300 t.kr. Fonden ejer ejendommene indirekte igennem 100% ejede datterselskaber.

Fondens ejendomsporteføljen består af ejendomme med centrale beliggenheder i København og Aarhus, som indeholder 150 lejemål fordelt på 148 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende med et stabilt udlejningsniveau og et forventet antal fraflytninger.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er Fondens 3 ejendomme blevet vurderet af en uafhængig valuar. Dette har medført en samlet positiv dagsværdiregulering på i alt 16.800 t.kr. før, og 13.104 t.kr. efter skat. For ejendommene Montagehalsvej og Finderupparken har værdireguleringen været positiv med henholdsvis 10.062 t.kr. og 5.148 t.kr. efter skat. Værdireguleringen af Fondens mindste ejendom (Marstrandsgade, Aarhus), som udgør ca. 2% af porteføljen, er omvendt negativ og reguleret med -2.106 t. kr. efter skat. Faldet skyldes at valuareren tillægger en verserende boligretssag i huslejenævnet stor betydning i en "her og nu salgspris" på ejendommen, da der kan være usikkerhed om, hvordan det endelige lejeniveau og dermed det fremtidige cash flow bliver. Usikkerheden afspejler sig i vurderingen, da de fremtidige forventede cash-flows fra lejemålene indgår i valuarvurderingen. Det er vores forventning, at usikkerheden omkring lejeniveauet fjernes i 1. halvår 2021, hvorefter en vurdering af ejendommen vil betyde en stigning i ejendommens dagsværdi, alene som følge af en øget sikkerhed for det fremtidige cash-flow.

Kursregulering på Fondens fastforrentede kreditforeningslån udgør i alt -7.212 t.kr. før og -5.625 t.kr. efter skat, hvilket skyldes det faldende niveau for renten i 2020. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

I regnskabsåret er det faldende renteniveau udnyttet, og der er foretaget omlægning af 2 mindre kreditforeningslån. Der er omlagt lån for 7.855 t.kr. Omlægningen er foretaget fra lånerenter på hhv. 2% og 1,5% til lånerenter på hhv. 1% og 0,5% og vil fremadrettet resultere i en rentebesparelse på ca. 75 t.kr. før og 58 t.kr. efter skat. Fondens ejendomme er fortsat udelukkende finansieret med fast forrentede realkreditlån, hvoraf en del er afdragsfri.

For detaljer omkring drift, låneomlægning mv. for de enkelte ejendomme henvises til den nærmere omtale på de følgende sider.

I regnskabsåret har der fortsat været fokus på optimering af ejendomsdriften. Specielt koncentreret omkring en effektiv genudlejning. På vedligeholdelsesområdet har der været fokus på ejendommens kvalitet og stand samt funktionaliteten af de enkelte lejemål.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi. I dattervirksomhederne er både ejendommene og den tilhørende gæld målt til dagsværdi, og den regnskabsmæssige indre værdi er således tilnærmelsesvist udtryk for dagsværdi. Opgørelse af dagsværdier, primært på ejendommene, indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn, og der henvises til årsrapporterne for datterselskaberne for oplysninger om de centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi. Disse forefindes på CVR.dk.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**Øvrige forhold**

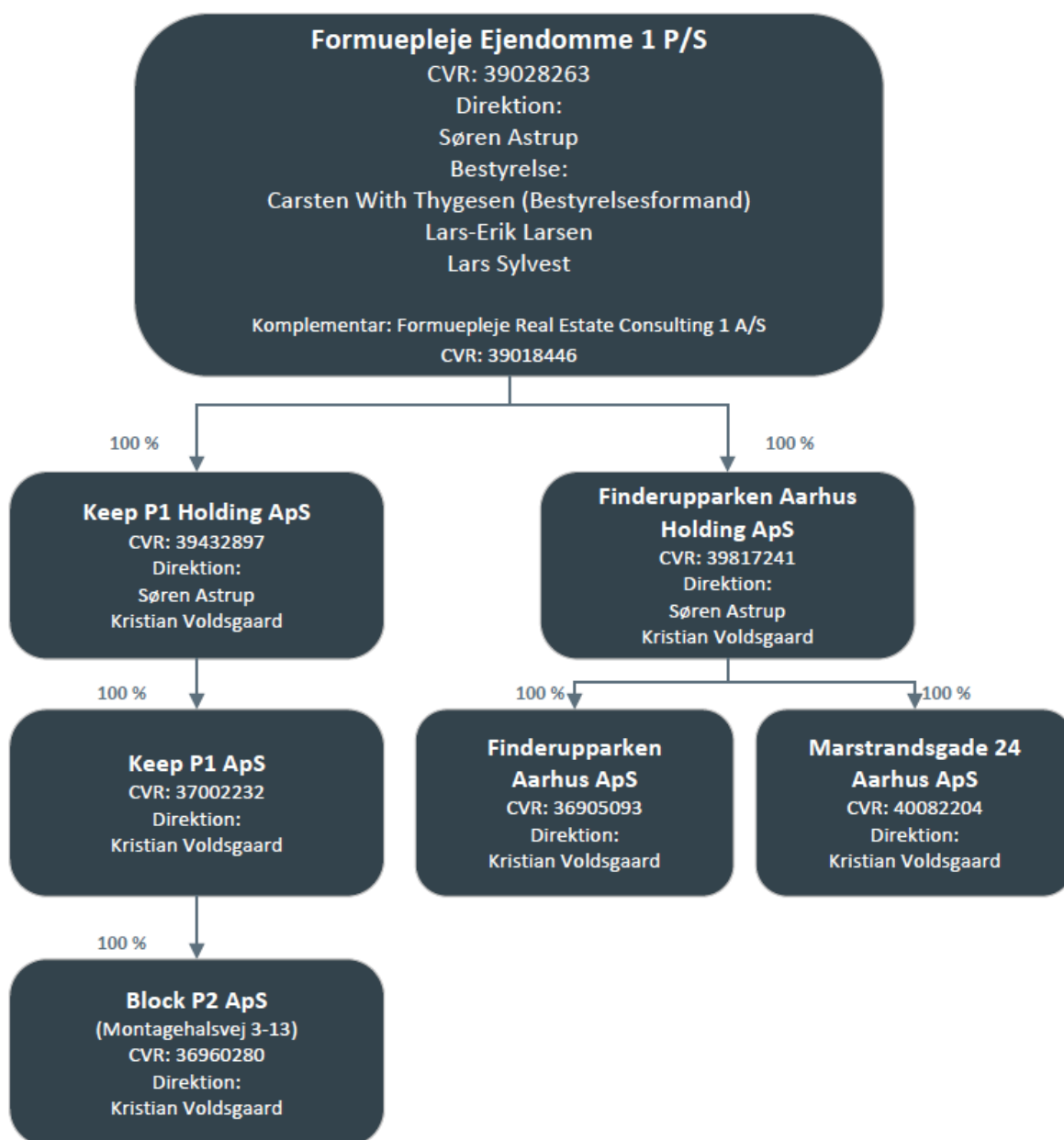
Ejendomsfondens forvalter, Formuepleje A/S, har styrket organisationen. Kristian Voldsgaard er tiltrådt som direktør den 1. september 2020, og yderligere 2 ansættelser bevirker, at der fra 1. marts 2021 vil være i alt 4 personer fuldt dedikeret til ejendomsområdet.

# LEDELSESBERETNING // KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme 1 P/S er struktureret som et moderselskab, der via 2 holdingselskaber ejer i alt 3 ejendomsselskaber. Strukturen er bevidst valgt, da det har medført omkostningsbesparelser i form af sparet tinglysningsafgift, samt mulighed for at udnytte akkumuleret skattemæssigt underskud. Ligeledes giver strukturen fleksibilitet i forhold til et fremtidigt salg af ejendommene, der således både kan sælges i selskabsform eller som direkte salg. Endvidere er størsteparten af lejemålene opdelt i ejerlejligheder, hvorfor strukturen også er optimal ved eventuelt frasalg af ejerlejligheder enkeltvis.

Med virkning fra 2023 er der indført nye skatteregler, som indebærer løbende årlig beskatning af værdistigninger/-fald på ejendomme. Fondens forvalter følger udviklingen i tæt samarbejde med sine rådgivere, således den optimale struktur bibeholdes.

Strukturen er vist i nedenstående figur:



# LEDELSESBERETNING // PRÆSENTATION AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Montagehallen i Valby, Montagehalsvej 3-13, 2500 Valby



## Ejendommen

Ejendommen ligger i Valby i Københavns Kommune.

- Opført 2017.
- 66 stk. ejerlejligheder.
- Montagehalsvej er den tidligere montagehal og skiller sig positivt og markant ud med et særligt udtryk. Ombygningen af ejendommen er varetaget af Arkitektfirmaet CF Møller med respekt for bygningens unikke præg.
- Boligerne varierer i størrelse og antal værelser (73 - 137 m<sup>2</sup> / 3 - 5 værelser). Gennemsnitsstørrelsen er 103,5 m<sup>2</sup>. De fleste af boligerne har 2 altaner, og alle stuelejligheder har privat terrasse.
- Beboerne er en sammensætning af par og familier med og uden børn samt studerende, der deler en bolig.
- Ejendommen ligger ud til grundejerforeningens velanlagte og kreative opholdsarealer med plads til aktiviteter for de helt små samt mulighed for boldspil med mere for børn og voksne.
- Det er en attraktiv beliggenhed centralt i Valby, tæt på trafikknudepunktet Toftegårds Plads og tæt på Valby Station, Valby Langgade og butiksentret Spinderiet.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Block P2 ApS.

## Driftsaktivitet

- Generel huslestigning ved genudlejninger og ingen tomgang i året.
- Øgede omkostninger til udbedring af skaktstop, reparation/udskiftning af tekniske installationer samt hårde hvidevarer.

## Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er ejendommen vurderet af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2020 udgør 262.400 t.kr., hvilket giver en værdiregulering på 12.900 t.kr. svarende til 10.062 t.kr. efter skat.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden, er ejendommens belåning værdireguleret med -3.957 t.kr svarende til -3.086 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

## Finansieringsstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er uændret i forhold til sidste år og dermed fortsat bestående af delvis afdragsfri realkreditlån med løbetider på 30 og 20 år. Lånerenten udgør henholdsvis 1,00% og 0,50%.

Der er ikke foretaget omlægninger af lån i årets løb.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån, når der kan opnås en fordelagtig rentebesparelse og en acceptabel tilbagebetalingstid af omkostningerne i forbindelse med omlægningen.



## Finderupparken i Aarhus, Finderupvej 1-9, 8000 Aarhus C



### Ejendommen

- Opført 2009.
- 79 stk. ejerlejligheder, der består af 77 beboelseslejligheder og 2 erhvervslejligheder i ejerforening med i alt 96 enheder.
- Bygningen er tegnet af CF Møller. 5 bygninger i 4 etager bundet sammen af svalegange/altangange og bygget ovenpå parkeringsanlæg og med Netto-forretning i stueetagen.
- Lejlighedernes størrelser varierer fra 64 m<sup>2</sup> til 98 m<sup>2</sup> fordelt med 2 – 4-værelses lejligheder. Lejlighederne har alle store overdækkede altaner eller terrasse.
- Beboerne er primært parret, singlen med/uden børn foruden studerende.
- Bag ejendommens facader gemmer sig en aflukket stor oase med fælles grønne opholdsarealer og lækre fælles træterrasser.
- Beliggenheden er Aarhus C med kort afstand til Aarhus Universitet, byens centrum og transportmuligheder i alle retninger, herunder kort køreafstand til motorvejsnettet.
- Ejerlejlighederne ejes via det 100% ejede datterselskab Finderupparken Aarhus ApS.

### Driftsaktivitet

- Nedsatte fællesudgifter til ejerforeningen for året på 25%, svarende til 275 t.kr.
- Der har gennem året været stort antal genudlejninger af opsagte lejemål. Dog med et fald i forhold til sidste år ligesom genudlejningsperioderne er markant formindskede i forhold til sidste år. Ejendomssteamet har fortsat tæt dialog med ejendomsadministrator omkring indsatser og markedsføring i forbindelse med genudlejning, da genudlejninger i ejendommen er udfordret af konkurrerende nyopførte lejligheder i nærområdet.

### Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er ejendommen vurderet af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2020 udgør 195.600 t.kr., hvilket giver en værdiregulering på 6.600 t.kr. svarende til 5.148 t.kr. efter skat.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden, er ejendommens belåning værdireguleret med -3.144 t.kr svarende til -2.452 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

## **Finansieringsstruktur og låneomlægning**

Finansieringsstrukturen er uændret i forhold til sidste år og dermed fortsat bestående af delvis afdragsfri realkreditlån med løbetider på 30 og 20 år. Lånerenten udgør henholdsvis 1,00% og 0,50%.

Der er ikke foretaget omlægninger af lån i årets løb.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån, når der kan opnås en fordelagtig rentebesparelse og en acceptabel tilbagebetalingstid af omkostningerne i forbindelse med omlægningen.

## Marstrandsgade 24, 8000 Aarhus C



### Ejendommen

- Opført 1900.
- Ejendom med 5 stk. lejligheder (småhus).
- Klassisk, velholdt murstensejendom.
- Lejlighederne er fra stueetage til 3. sal indrettet som 3-værelses lejligheder på ca. 76 m<sup>2</sup> og på 4. salen en 2-værelses lejlighed med udnyttet kip til hems. Kvaliteter som originale plankegulve og stuklofter samt bagtrappe der er nedlagt for udnyttelse til badeværelser.
- Beboerne er primært unge studerende i form af par eller to, der ønsker at dele en lejlighed.
- Til ejendommen hyggelig, lukket gårdhavemiljø.
- Beliggenheden er helt central i byens hjerte. Roligt kvarter nær Godsbanerealerne, der er udviklet med kreativt miljø omgivet af AROS, Musikhuset og Scandinavian Center, og hvor Aarhus Å samt Brabrandstien kan følges på gåben.
- Ejendommen ejes af det 100% ejede datterselskab Marstrandsgade 24 Aarhus ApS.

### Driftsaktivitet

- Verserende huslejesag i ejendommen, hvor huslejenævnet foreløbigt har nedsat lejen i ét af ejendommens 5 lejemål. Afgørelsen er anket og afgørelse forventes i 2021.
- Forbedringer, bl.a. dørtelefon udskiftet.

### Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er ejendommen vurderet af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2020 udgør 9.300 t.kr., hvilket giver en værdiregulering på -2.700 t.kr. svarende til -2.106 t.kr. efter skat. Valuar har ved beregning af ejendommens dagsværdi anvendt et højere afkastkrav til forrentning af ejendommen som konsekvens af den pt. forøgede usikkerhed vedrørende det fremtidige lejeniveau for ejendommen.

Et rentefald over perioden har medført, at der har været en negativ værdiregulering på realkreditbelåningen på 111 t.kr. svarende til 87 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

### **Finansieringsstruktur og låneomlægning**

Finansieringsstrukturen er uændret i forhold til sidste år og dermed fortsat bestående af delvis afdragsfri realkreditlån med løbetider på 30 og 20 år. Lånerenten udgør henholdsvis 1,00% og 0,50%.

Pr. 1. april 2020 blev der foretaget konvertering af de eksisterende kreditforeningslån fra 2,00% til 1,00%, fortsat afdragsfrit 30-årigt obligationslån, og fra 1,50% til 0,50%, fortsat 20-årigt kontantlån med afdrag.

De nye lån er hjemtaget i kursniveauet 98,83 og 98,40, og omlægningen medfører en rentebesparelse på ca. 75 t.kr. p.a. før skat. Omkostningerne til omlægningen har udgjort ca. 120 t.kr., hvilket betyder, at omlægningen vil være tjent hjem på under 2 år.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån, når der kan opnås en fordelagtig rentebesparelse og en acceptabel tilbagebetalingstid af omkostningerne i forbindelse med omlægningen.

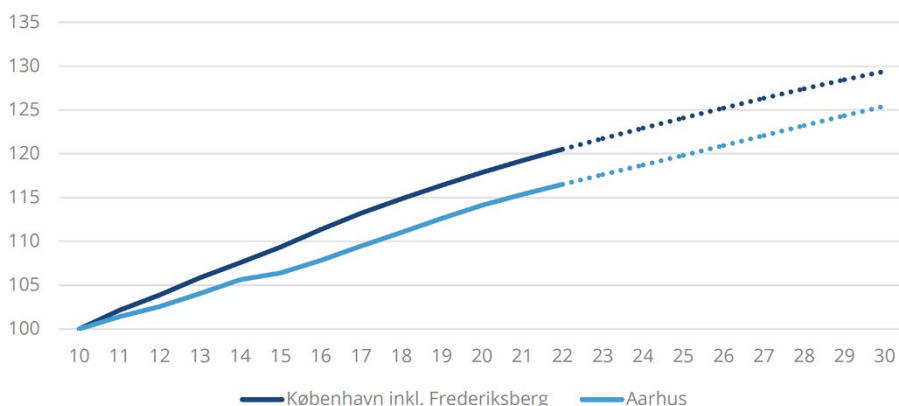
# LEDELSESBERETNING // EJENDOMSMARKEDET

## GENERELT

### Boligmarkedet

Boligudlejningsmarkedet i Danmarks to største byer har ud fra et efterspørgselsperspektiv set gunstige forhold de seneste år. Befolkningerne i København og Aarhus er steget med 17-21% fra 2010 til 2020, og den seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik viser, at der også forventes høje vækstrater de kommende ti år.

#### Befolkningsudvikling og prognose (indeks 100 = 2010)



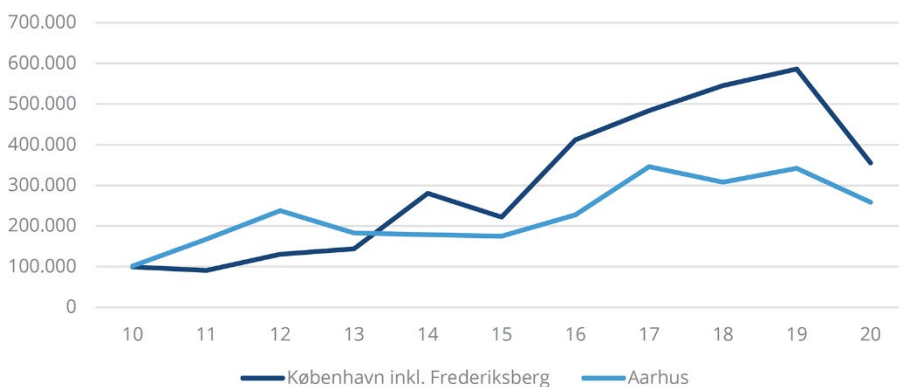
Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Selvom de to byer umiddelbart ser ens ud baseret på grafen ovenfor, er det værd at notere sig, at det, der driver befolkningsvæksten i de to byer, er forskelligt. I København er væksten primært drevet af tilflyttere fra udlandet og et massivt fødselsoverskud. I Aarhus er væksten drevet af fødselsoverskud og tilflytning fra resten af Danmark, men modsat København, ikke af tilflyttere fra udlandet.

### Boligmarkedet i København og Aarhus

Uanset hvordan en stigende befolkning fremkommer, vil den – alt andet lige – betyde højere efterspørgsel på boliger, hvilket ud fra et investorperspektiv er positivt. Ses der på byggeri, har dette dog været historisk højt i byerne de seneste år.

#### Udvikling i fuldført boligbyggeri, m<sup>2</sup>



Note: 2020 indeholder kun til og med 3. kvartal.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Siden 2010 er der på årsbasis blevet fuldført næsten 600.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri i København og næsten 350.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri i Aarhus. De massive byggerier har medført, at boligudbuddet i København er begyndt at kunne følge efterspørgslen, mens der i Aarhus efterhånden er opnået balance på boligudlejningsmarkedet. Det har medført, at lejeniveauerne i de to byer er stagneret.

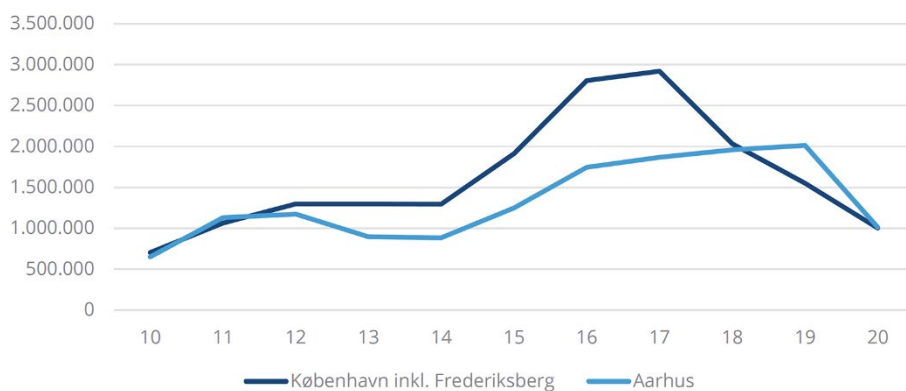
Leje		2019				2020			
kr. pr. m <sup>2</sup> p.a.		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København og Frederiksberg	Primær	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
	Sekundær	1.700	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675

Leje		2019				2020			
kr. pr. m <sup>2</sup> p.a.		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Aarhus	Primær	1.650	1.650	1.650	1.625	1.625	1.625	1.625	1.625
	Sekundær	1.450	1.425	1.425	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400

Kilde: Colliers

Byggeaktiviteten har dog aftaget en del, og selvom grafen nedenfor kun indeholder data til og med 3. kvartal 2020, forventer vi, at det samlede påbegyndte byggeri for 2020 kommer til at ende under niveauet for 2019. Overordnet set betyder det, at mængden af nye boliger de kommende 24 måneder må forventes at være lavere, end det har været de seneste tre-fire år. På den baggrund forventer vi, at lejeniveauerne i de to byer vil blive på de nuværende niveauer.

#### Udvikling i påbegyndt boligbyggeri, m<sup>2</sup>



Note: 2020 indeholder kun til og med 3. kvartal.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

De massive byggerier har ændret lidt på markederne i de to områder. I København ses der lidt øget tomgang, dog primært på meget store boliger, mens der i Aarhus generelt opleves større tomgang. Hvor man tidligere kunne forvente 100% udlejning, stort set uanset hvor og hvordan boligerne lå, har lejerne nu mulighed for at være mere selektive. Det har skabt større krav til boligudvikling og investeringsstrategier, hvor der nu er større fokus på både indretning og de rette størrelser samt til de omkringliggende faciliteter. Det er Colliers' opfattelse, at de ejendomme, der tilvejebringer lejernes krav, også oplever en høj udlejningsprocent og lave fraflytningsrater.

Både København og Aarhus ser stadig stor investorinteresse, og startforrentningerne har været faldende for både primære og sekundære boliger i København, mens den har været mere eller mindre konstant i Aarhus.

Startforrentning		2019				2020			
%		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København og Frederiksberg	Primær	3,50	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,25	3,25
	Sekundær	4,00	4,00	3,75	3,75	3,50	3,50	3,50	3,50

Startforrentning		2019				2020			
%		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Aarhus	Primær	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
	Sekundær	4,25	4,50	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25

Kilde: Colliers

Det er et udtryk for, at – på trods af det massive boligbyggeri – den opfattede risiko ved at investere i boliger i disse områder generelt er lavere end den har været tidligere.

## Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme

2020 blev et år, hvor stemningen og aktiviteten på markedet for erhvervs- og investeringsejendomme ændrede sig dramatisk ad flere omgange. Nedlukningen i marts fremkaldte panik på de finansielle markeder, og også på ejendomsmarkedet kunne man mærke kortvarige tendenser til paniske tilstande. Transaktioner blev sat på hold, investorerne blev beslutningsangste, og der bredte sig en opfattelse af, at markedet kunne være på vej ned i en længerevarende tilbagegang.

I løbet af 2. halvår blev markederne dog langt stærkere, end de fleste havde turdet forudse. På trods af at vi formentlig er midt i anden bølge af COVID-19, er aktiemarkederne over eller tæt på de højeste niveauer fra før krisen. Det samme gælder ejendomsmarkedet i både privatsegmentet, hvor 2020 har set utroligt mange bolighandler, og i investorsegmentet.

Priserne på logistik- og industriejendomme er steget med mere end 10% i løbet af 2020. Også på markedet for boligudlejningsejendomme er der på trods af stagnerende lejepriser og stigende tomgang registreret prisstigninger. Det samme gælder for centralt beliggende kontorejendomme, mens markedet for kontorer med en mindre central beliggenhed har udviklet sig lidt svagere.

Kun indenfor detailhandelsejendomme og hoteller, som er sektorer, der har været og er meget hårdt ramt af dette års rejserestriktioner og fraværet af turister, har vi registreret prisfald. Investeringsinteressen er ikke på niveau med årene op til finanskrisen, hvor alt kunne sælges, og alt kunne belånes. Den finansielle sektor hælder denne gang ikke benzin på et brændende bål, men til gengæld er der blevet allokeret mere egenkapital til ejendomsmarkedet end nogensinde før. Med en forventning om at renterne vil forblive negative i en længere periode, ser vi med andre ord ingen grund til at antage, at efterspørgslen på investeringsejendomme vil blive svækket i den kommende tid.

I 2020 steg transaktionsvolumen til i alt 71,6 mia. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 25% relativt til 2019. Det vidner om en kraftig investorefterspørgsel, at der i et år præget af Coronapandemien ses stigninger i den samlede volumen, og vi er overbeviste om, at markedet ville have været mere aktivt, hvis ikke verden var ramt af denne pandemi. Vi så samtidig, at andelen af internationale investeringer steg fra 52% i 2019 til ca. 55% i 2020, hvilket kun øger vores overbevisning om, at markedet havde været mere aktivt uden rejserestriktioner.

De internationale investorer, som i dag er aktive i Danmark, er overvejende investorer af institutionel karakter – og dermed investorer med fokus på langsigtet ejerskab og forvaltning, stabile afkast og sund løbende drift. Vi har generelt set, at de sikre såkaldte "core"-ejendomsinvesteringer har været eftertragtede i 2020, idet ca. 75% af transaktionsvolumen er af denne type, og det er en stigning på godt 8 procentpoint relativt til 2019.

Økonomisk usikkerhed, lave renter og et stærkt ejerboligmarked gav sig ikke uventet udslag i en stor efterspørgsel efter boligsegmentet, som i 2020 stod for 64% af investeringsaktiviteten mod 42% året før. Det er dog værd at bemærke, at Heimstadens storkøb af HD Ejendomme naturligvis også her har haft en stor effekt.

### Årets tendenser

Ejendomsinvesteringsmarkedet har i 2020 set et par tendenser. Vi har registreret øget fokus på bæredygtighed på ejendomsmarkedet, og vi har set interesse for storindkøb.

### Bæredygtighed

Stigende markedsbevidsthed om klimaforandringer og behovet for bæredygtige handlinger har resulteret i et skift i den generelle investor- og forbrugeradfærd. Som følge heraf er flere investorer og forbrugere villige til at betale en præmie for investeringer eller produkter, der er forenelige med deres personlige værdier. Bæredygtige ejendomme er således blevet et mere centralt punkt i investeringsstrategien hos adskillige investorer. Det øgede fokus er især kommet, efter analyser har vist, at bæredygtighed i ejendomsbranchen også kan betale sig. Analyserne viser, at der ved bæredygtige ejendomme blandt andet kan opnås forbedrede løbende afkast og lavere finansieringsudgifter.

### Storindkøb

Den anden tendens, vi har registreret, er, at der især fra udlandet jages store ejendomsporteføljer i Danmark. Generelt er Danmark anset som et attraktivt land at investere i, og de investorer, der ønsker at investere i Danmark, søger et hurtigt fodfæste, hvor de med én transaktion kan opnå så stor en ejendomsportefølje, at det er tilstrækkelig risikospredning, og så der kan opnås stordriftsfordele på eksempelvis administrations- og viceværtsaftaler. Da det samtidig er tidskrævende og dyrt samt kræver bredt dansk markedskendskab at opbygge en portefølje ejendom for ejendom, er de udenlandske investorer også villige til at betale såkaldte porteføljepræmier for ejendomsporteføljer, der lever op til deres investeringskrav.

### Ejendomme som investeringsaktiv i krisetider

Investerings ejendomme har de seneste mange årtier vist sig at være en stabil aktivklasse, hvor udsving i afkastet varierer mindre fra år til år end for aktier. Det skyldes især, at enkelte segmenter indenfor fast ejendom er mindre følsomme overfor konjunkturelle udsving.

De lave udsving i afkastet på investeringsejendomme skyldes først og fremmest, at ejendomme er et indkomstaktiv, der via driftsindtjening fra udlejning kan tilbyde investorer stabile og inflationssikrede pengestrømme. Det volatile element i aktivets afkast består primært af værditilvæksten, som afspejler markedets prissætning i en given periode. Mens det direkte afkast ofte er kriseresistent, er værditilvæksten i høj grad korreleret med underliggende konjunkturer og økonomisk vækst i samfundet.

### Afkastudsving for investeringsejendomme og aktier, 1989-2019



Note: Årligt afkast for investeringsejendomme og aktier. Afkastet på aktier er baseret på MSCI Danmarksindeks, og afkastet på investeringsejendomme på Colliers' prisindeks for investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Recessionsperioderne, angivet i søjleform, er baseret på data fra Danmarks Nationalbank.

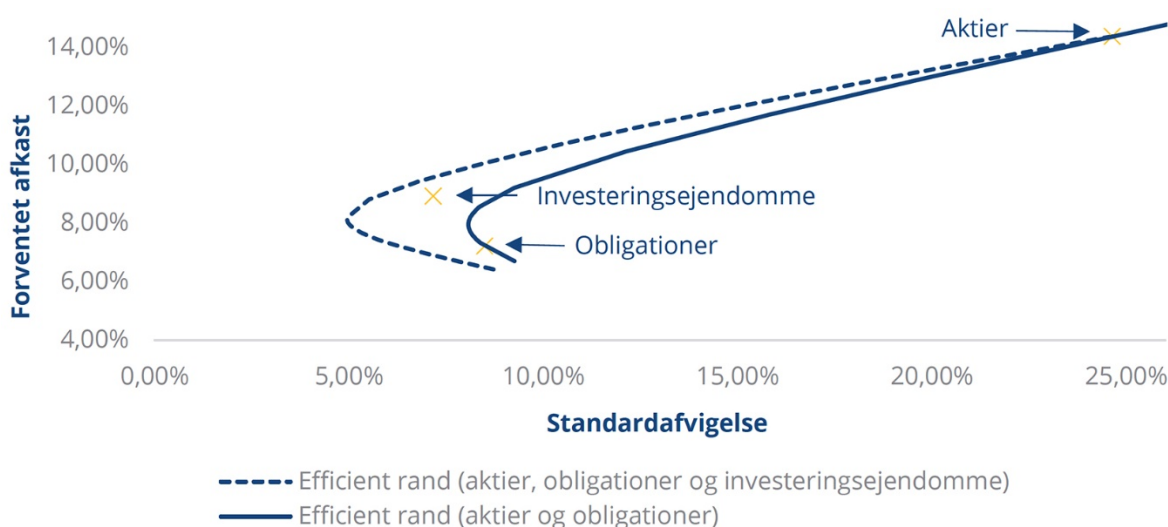
Kilde: MSCI Danmark, Danmarks Nationalbank, Colliers



Ved at sammensætte en portefølje af flere aktivklasser, som hver især har en given afkast- og risikoprofil, kan en investor teoretisk set minimere investeringsporteføljens risiko uden at reducere det forventede afkast. Historiske afkastserier viser, at afkastet på investeringsejendomme har en særdeles lav korrelation med eksempelvis aktier og obligationer. Det betyder, at man ved at tilføje ejendomme til en investeringsportefølje kan forbedre risikospredningen og derved mindske porteføljens samlede risiko uden at gå på kompromis med det forventede afkast.

Ud fra et porteføljeteoritisk perspektiv bør investeringsejendomme tilføjes en investeringsportefølje, fordi det vil forskyde den efficiente rand, hvilket vil sige, at tilføjelsen af ejendomme giver mulighed for at opnå et højere afkast uden at øge porteføljerisikoen.

### Den teoretiske efficiente rand ved tilføjelse af investeringsejendomme til portefølje



Kilde: Colliers

Baseret på Colliers' prisindeks for Storkøbenhavn har vi beregnet afkast, volatilitet og sharpe-ratio (risikojusteret volatilitet) for tre teoretiske porteføljer.

1989-2019	60% aktier og 40% obligationer	55% aktier, 35% obligationer og 10% investeringsejendomme	50% aktier, 30% obligationer og 20% investeringsejendomme
Afkast	11,5%	11,3%	11,0%
Volatilitet målt ved standardafvigelse	15,2%	13,9%	12,6%
Sharpe-ratio	0,7	0,82	0,89

Bemærk, at ovenstående tal er afrundet. Afkastserier fra 1989 til 2019 for aktier er baseret på MSCI Danmarks indeks, obligationer på Nordeas syvårige benchmarkobligation og investeringsejendomme på Colliers' prisindeks for investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Kilde: MSCI Danmark, Danmarks Nationalbank, Colliers

Af ovenstående tabel ses det, at man ved at have øget andelen af investeringsejendomme til en investerings portefølje med aktier og obligationer, ville have reduceret afkastet marginalt, mens de risikojusterede afkast derimod vil være væsentligt højere. Selvom der generelt kan opnås diversifikationsgevinster i form af minimeret volatilitet ved at inkludere ejendomme i investeringsporteføljen, kan der i krisetider – som under COVID-19 – opnås yderligere fordele ved at investere i de ejendomme, der er mindst cykliske.

Med et afkast, der hovedsageligt udgøres af det direkte afkast og i lavere grad af værdistigninger, fremstår core-investeringsejendomme, såsom nye boligudlejningsejendomme i København og Aarhus, som særdeles attraktive investeringsobjekter i krisetider. Disse ejendomstyper sikrer konsistent indtjening, hvilket opretholder et stabilt løbende afkast.

Det er vores vurdering, at disse sammenhænge medvirker til, at vi de seneste år har set stor investorinteresse for netop bolig- og erhvervsejendomme på primære beliggenheder udlejet på kontrakter med lange uopsigeligheder og til stærke lejere. På samme måde forventer vi, at der også i fremtiden vil være stor interesse for disse ejendomstyper.

# LEDELSESBERETNING // BESTYRELSE OG DIREKTION

## BESTYRELSEN



**Carsten With Thygesen**  
*Bestyrelsesformand for Formuepleje Ejendomme 1 P/S*

Carsten With Thygesen er uddannet cand. silv., E\*MBA og HD(F) og har mere end 30 års erhvervs erfaring blandt andet som afdelingsdirektør i Realkredit Danmark A/S, koncern-direktør i Hedeselskabet og som administrerende direktør for HedeDanmark A/S. Han har siden 1998 været medlem af bestyrelsen i en række investerings- og ejendomsselskaber samt erhvervsdrivende fonde, herunder som næstformand i Realdania i perioden 2009 – 2020, hvor han samtidig var formand for Investeringskomiteen i perioden 2013-2019. Han er endvidere bestyrelsesformand for Arkitektskolen Aarhus udpeget af Uddannelses- og Forskningsministeren og stifter og CEO for Special Asset Management selskabet Cresco Capital Services A/S.



**Lars-Erik Larsen**  
*Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 1 P/S*

Lars-Erik Larsen har beskæftiget sig med ejendomsbranchen i over 20 år, først via den finansielle sektor, bl.a. som erhvervskundechef i Jyske Bank, med kendskab til finansiering og de finansieringsløsninger, der anvendes ved investering i fast ejendom, og efterfølgende har Lars-Erik forvaltet omfattende bevillingsbeføjelser i Jyske Banks kreditafdeling til alle typer ejendomme. I 2010 var Lars-Erik medstifter af ejendomskoncernen Domis, hvor han indtil 2018 fungerede som adm. direktør. I 2017 var Lars-Erik med til at etablere Formuepleje Ejendomme og var ejendomsdirektør indtil februar 2019. Lars-Erik er samtidig en del af Formuepleje Ejendomes Advisory Board.



**Lars Sylvest**  
*Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 1 P/S*

Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet, og har en mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncernfinansdirektør for Grundfos og bl.a. administrerende direktør for koncernens interne bank Grundfos Finance.

Lars Sylvest har i hele sin erhvervs karriere beskæftiget sig med bank- og finansforhold samt finansielle markeder, og har som CRO været ansvarlig for Grundfos-koncernens overordnede risikostyring og forsikringsvirksomhed. Han har ud over ansættelsen i Grundfos tidligere erhvervs erfaring fra blandt andet Alfa-Laval Finans Management, Privatbanken (nu Nordea), Aalborg Værft og Dansk Eksportfinansieringsfond. Lars Sylvest har desuden siden 1995 fungeret som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

## DIREKTIONEN



**Søren Astrup**  
*Direktør i Formuepleje A/S, partner, medlem af investeringskomiteén*

Søren Astrup er uddannet cand.oecon. fra Aarhus Universitet og har været en del af Formueplejekoncernen siden 2003, først som investeringschef og sidenhen som investeringsdirektør og direktør for Formueplejeselskaberne. Han har hele sit professionelle virke beskæftiget sig med finansforhold og de finansielle markeder og har ligeledes været ekstern lektor ved institut for Finansiering på Aarhus Universitet, hvor han i dag er tilknyttet som censor. Søren Astrup er tillige med i Formueplejes investeringskomité.

# LEDELSESBERETNING // LEDELSENS ANDRE HVERV

## BESTYRELSEN

### **CARSTEN WITH THYGESEN, formand**

Adm. direktør, cand. silv., E\*MBA, HD(F)

Ahornvej 64, 8680 Ry

Født: 1964

Indtrådte i bestyrelsen 23. oktober 2017 og er på valg igen i 2021.

### **Bestyrelsesformand for:**

Aktieselskabet Rold Skov Savværk

A/S Lindenberg Gods

A/S Lindenberg Skovselskab

Investeringsforeningen Formuepleje

Kapitalforeningen FP

Kapitalforeningen Formuepleje Epikur

Kapitalforeningen Formuepleje Fokus

Kapitalforeningen Formuepleje Merkur

Kapitalforeningen Formuepleje Pareto

Kapitalforeningen Formuepleje Safe

Kapitalforeningen Formuepleje Penta

Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Formuepleje Ejendomme 3 A/S

Formuepleje Ejendomme 4 A/S

Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

LFI Silva Investments A/S

Mobilhouse A/S

Mobilhouse Holding A/S

Skovrådet

Silva Baltica 1 ApS

Arkitektskolen Aarhus

### **Medlem af bestyrelsen for:**

Karen og Karl Buttenschøns Familiefond

Formuepleje A/S

Færchfonden

### **Direktør for:**

Cresco Capital A/S

Cresco Capital Services A/S

### **LARS-ERIK LARSEN**

Lindevangsvej 4, 8240 Risskov

Født: 1972

Indtrådte i bestyrelsen 9. marts 2020 og er på valg igen i 2021.

### **Bestyrelsesformand for:**

Micro Living Holding A/S

### **Medlem af bestyrelsen for:**

Nordicals A/S

Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Formuepleje Ejendomme 3 A/S

Formuepleje Ejendomme 4 A/S

Bybladet A/S

### **Direktør for:**

Stork Aarhus A/S

Stork Viby A/S

Anpartsselskabet Lighthouse United

Mors Larsen II ApS

Ejendomsselskabet Stationsgade 7 ApS

Stork Ejendomme ApS

Jasko ApS

M23 Holding ApS

M23 ApS

Anpartsselskabet Lighthouse Living

Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv

Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit

### **LARS SYLVEST**

Direktør, cand. oecon.

Orionsvej 6B, 8270 Højbjerg

Født: 1955

Indtrådte i bestyrelsen 23. oktober 2017 og er på valg igen i 2021.

### **Bestyrelsesformand for:**

CAJ Associates

ClickAJob

ClickATest

Ferm Invest

### **Medlem af bestyrelsen for:**

Aktieselskabet CBH

Grundfos Pumps Limited Retirement Fund

Investeringsforeningen Formuepleje

Kapitalforeningen FP

Kapitalforeningen Formuepleje Epikur

Kapitalforeningen Formuepleje Fokus

Kapitalforeningen Formuepleje Merkur

Kapitalforeningen Formuepleje Pareto

Kapitalforeningen Formuepleje Safe

Kapitalforeningen Formuepleje Penta

Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Formuepleje Ejendomme 3 A/S

Formuepleje Ejendomme 4 A/S

Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

Pearless Pump Company Pension Fund

### **Direktør for:**

Ferm Invest

### **BESTYRELSENS MØDER**

Bestyrelsen har i 2020 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

### **BESTYRELSENS AFLØNNING**

Som honorar til bestyrelsen for 2020 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på kr. 63.833,00. Heraf aflønnes formanden med kr. 40.000,00 og menigt bestyrelsesmedlem med kr. 20.000,00. Lars-Erik Larsen modtager dog ikke honorar. Børge Obel, der udtrådte i marts 2020, har modtaget forholdsmæssigt honorar.

Der har i 2020 ikke været afholdt yderligere udgifter til honorering af bestyrelsesmedlemmer for udførelse af særskilte opgaver for Fonden.

### **FORVALTER**

Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C

### **SØREN ASTRUP**, partner, direktør

Cand.oecon.

Født: 1969

Tiltrådt som direktør i Formuepleje A/S 5. juli 2013.

### **Medlem af bestyrelsen for:**

Honeycomb IO ApS

### **Direktør for:**

Formuepleje A/S

LMC Invest ApS

Formuepleje Safe A/S

Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Formuepleje Ejendomme 3 A/S

Formuepleje Ejendomme 4 A/S

Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

Emiliedalen Aarhus Holding ApS

Finderupparken Aarhus Holding ApS

Keep P1 Holding ApS

KGV Aarhus Holding ApS

Sigurdsgade København Holding ApS

# FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME 1 P/S



Formuepleje Ejendomme 1 P/S blev stiftet den 23. oktober 2017. Selskabet har status som en alternativ investeringsfond.

Formuepleje Ejendomme 1 P/S  
c/o Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 39 02 82 63  
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24.368

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

[www.formuepleje.dk/ejendomme/](http://www.formuepleje.dk/ejendomme/)

## Formål

Selskabet har til formål at skabe et afkast til Selskabets investorer ved investering i beboelsesejendomme, som kan være opdelt i ejerlejligheder enten direkte eller via datterselskaber. Selskabets afkast skal opnås ved at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i Danmark.

## Forvalter

Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 18 05 97 38

## Komplementar

Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S  
CVR-nr. 39 01 84 46

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter. Selskabet har sammen med Komplementaren, indgået administrationsaftale med Formuepleje A/S, som Forvalter af Selskabet.

## Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 30 70 02 28

## Regnskabsår

Selskabets regnskabsår følger kalenderåret.

## Depositær

Danske Bank A/S  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K  
CVR-nr. 61 12 62 28

Godkendt på generalforsamling, den 9. marts 2021

---

Dirigent

# PÅTEGNINGER // LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2021

Direktion  
Formuepleje A/S

---

Søren Astrup

Bestyrelse

---

Carsten With Thygesen  
formand

---

Lars Sylvest

---

Lars-Erik Mors Larsen

# PÅTEGNINGER // DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 1 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for regnskabsåret fra 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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". 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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. 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 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.
- 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 konklusion 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.

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

Aarhus, den 28. januar 2021

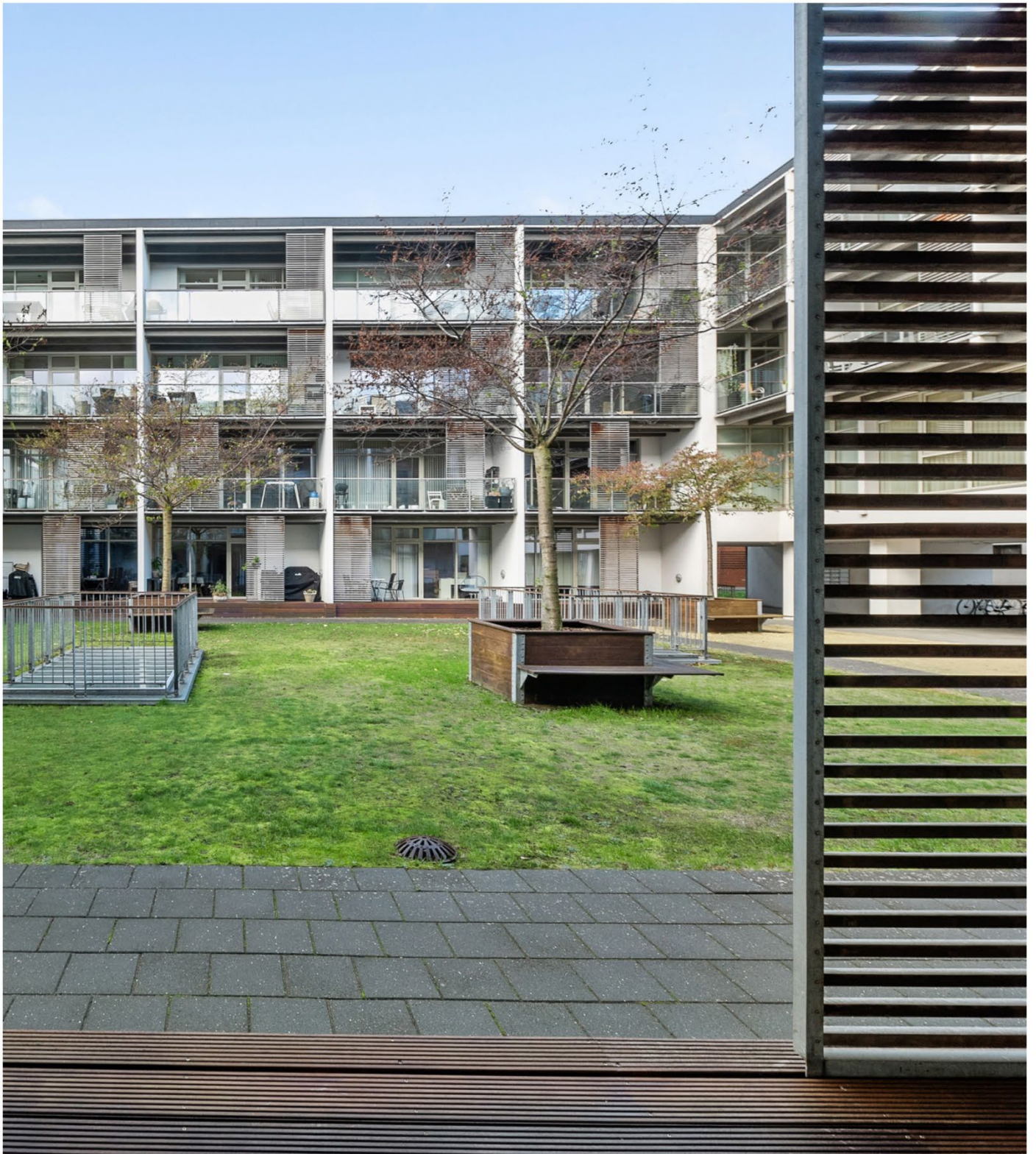
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen

statsaut. revisor  
mne33748

Michael Laursen

statsaut. revisor  
mne26804



# FUND GOVERNANCE

## Forholdet mellem selskabet og dets administration

Selskabets bestyrelse, der vælges på generalforsamlingen, har lagt administrationen af selskabet ud til investeringsforvaltningsselskabet Formuepleje A/S.

Formuepleje A/S er ejet af Formuepleje Holding A/S. Det påhviler investeringsforvaltningsselskabets direktion at udføre de opgaver, der ellers påhviler en Fonds direktion.

Foruden bestyrelsen og direktionen er følgende personer væsentlige rådgivere til ejendomsfonden:

## Ejendomsdirektør

Kristian Voldsgaard er ejendomsdirektør i Formuepleje og er tillige direktør i datterselskaberne ejet af ejendomsfondene. Han har været en del af Formueplejekoncernen siden september 2020. Kristian Voldsgaard er uddannet ejendomsmægler. Han har 14 års erfaring fra ejendomsbranchen, heraf 12 år som selvstændig hos ejendomsmæglerkæden danbolig, danbolig erhverv og danbolig projekt.



## Advisory Board

Med henblik på at sikre, at beslutninger vedrørende den generelle investeringsstrategi samt køb, salg og udvikling af ejendomme tages på basis af indgående markedskendskab og ejendomsekspertise, har Fonden tilknyttet et Advisory Board, som blandt andet yder rådgivning til Formuepleje inden for køb og salg af ejendomme til Fonden.

Advisory Board udgøres af følgende personkreds:

## Lone Bøegh Henriksen, Ejendomsmægler MDE, indehaver af 10 home-forretninger

Ejendomsmægler Lone Bøegh Henriksen har drevet selvstændig ejendomsmæglerforretning i mere end 30 år. Hun har meget stor erfaring inden for rådgivning og sparring omkring udvikling af nye boliger samt vurdering af investeringer på projekt- og porteføljeniveau.

## Henrik Jensen, Adm. direktør, De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Henrik Jensen har mere end 25 års erfaring fra blandt andet den svenske finans- og livsforsikringskoncern Skandia og den danske ejendomsvirksomhed De Forenede Ejendomsselskaber. Han har indgående kendskab til alle aspekter af fast ejendom, herunder køb, salg, drift og finansiering og særligt varetagelse af investorenes interesser.

## Erik Andresen, Indehaver, NORDICALS A/S

Erik Andresen er uddannet bankmand og har en karriere bag sig på 20 år i Nordea, og sluttede der som erhvervschef i Aarhus. Igennem 15 år, indtil ultimo 2017, har han været ejer af og direktør for Nybolig Erhverv Aarhus. Han har taget ejendomsmægleruddannelsen og er RICS-certificeret.

## Lars-Erik Larsen, Ejendomsudvikler og direktør

Lars-Erik Larsen har mange års erfaring fra den finansielle sektor, blandt andet som erhvervskunde-chef i Jyske Bank. I 2010 var Lars-Erik Larsen medstifter af ejendomskoncernen DOMIS og direktør. Fra 2017 til 2019 var Lars-Erik Larsen Ejendomsdirektør i Formuepleje og med til at etablere Formueplejes investeringer indenfor ejendomsområdet.

## ADVISORY BOARD

Lone Bøegh Henriksen



Henrik Jensen



Erik Andresen



Lars-Erik Larsen



### **Investeringskomité**

Alle beslutninger vedrørende køb og salg af ejendomme samt beslutninger om væsentlige nye investeringer i Fondens ejendomme, træffes af Formueplejes investeringskomité, der kan trække på rådgivning fra Formueplejekoncernens Advisory Board.

Komiteens medlemmer har bred erfaring fra den finansielle sektor. De enkelte medlemmer har ikke ansvaret for en konkret aktivklasse, hvilket bidrager til, at følelser holdes adskilt fra investeringsprocessen, og at det er gode argumenter og rationelle betragtninger, der ligger til grund for investeringsbeslutningerne.

Investeringskomiteen består af følgende personer:

Søren Astrup  
Niels B. Thuesen  
Henrik Franck  
Frank Reibøl  
Thor Bendixen



### **Indflydelse og kommunikation**

Hver kapitalandel på nominelt kr. 10.000 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Selskabets vedtægter indeholder flere og uddybende oplysninger, herunder omkring Selskabets generalforsamling og investorforhold.

### **Generalforsamling**

Der indkaldes til generalforsamling med et tilstrækkeligt varsel til, at investorerne kan forberede sig og tage stilling til de emner, der skal behandles på generalforsamlingen. Den officielle indkaldelse redegør for de enkelte dagsordenspunkter og tilstræbes udformet i et lettilgængeligt sprog.

### **Bestyrelsen**

Investorerne vælger bestyrelsen på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen skal bestå af mindst tre og højst fem medlemmer, hvilket vurderes at være et passende antal i forhold til at muliggøre en konstruktiv og effektiv debat, hvor alle medlemmer har mulighed for at deltage aktivt. Bestyrelsen vælger selv sin formand.

### **Sammensætning**

Medlemmer af bestyrelsen kan ikke vælges for en længere periode end et år ad gangen. Der er ikke fastsat et maksimalt antal valgperioder for bestyrelsesmedlemmer, hvilket skyldes et ønske om at sikre større kontinuitet i bestyrelsen. Bestyrelsens medlemmer modtager et fast årligt honorar, der godkendes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen foretager årligt en vurdering af, hvilke kompetencer den skal råde over for bedst muligt at kunne udføre sine opgaver samt en vurdering af, om der er områder, hvor medlemmernes kompetence og sagkundskab bør opdateres.

**Kommunikation og pleje af interessenter**

Det er bestyrelsens holdning, at samtlige informationer om Selskabet og dets afdelinger skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk), hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende Fonden.

**Revision**

Til brug for indstilling til generalforsamlingens valg af revisor vurderer bestyrelsen revisors kompetence og uafhængighed m.v. Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen fastsætter overordnede, generelle rammer for revisors levering af ikke-finansielle revisionsydelser med henblik på at sikre revisors uafhængighed m.v.

**Diverse**

Generalforsamlingen, der er Selskabets øverste myndighed, vælger en bestyrelse på den ordinære generalforsamling, jf. ovenfor. Bestyrelsen ansætter herefter en direktion, der varetager den daglige ledelse af Fonden.



# RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Beløb i DKK	2020	2019
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-3.052.477</b>	<b>-2.422.935</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	14.468.963	-5.031.952
2	Finansielle indtægter	1.798.592	1.814.619
3	Finansielle omkostninger	-5.301	-69.094
	<b>Årets resultat</b>	<b>13.209.777</b>	<b>-5.709.362</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.468.963	-5.031.952
Overført resultat	-1.259.186	-677.410
<b>I alt</b>	<b>13.209.777</b>	<b>-5.709.362</b>

# BALANCE 31. DECEMBER

Note Beløb i DKK

## AKTIVER

### Anlægsaktiver

	2020	2019
4 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i dattervirksomheder	46.514.134	32.045.171
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.514.134</b>	<b>32.045.171</b>

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.391.943	89.843.350
Likvide beholdninger	7.068.375	1.354.213

<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>90.460.318</b>	<b>91.197.563</b>
--------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Aktiver i alt</b>	<b>136.974.452</b>	<b>123.242.734</b>
----------------------	--------------------	--------------------

## PASSIVER

### Egenkapital

	2020	2019
Virksomhedskapital	125.000.000	125.000.000
Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.414.134	945.171
Overført resultat	-4.122.978	-2.863.792
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>136.291.156</b>	<b>123.081.379</b>

### Gældsforpligtelser

#### Kortfristede gældsforpligtelser

Anden gæld	683.296	161.355
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>683.296</b>	<b>161.355</b>

<b>Passiver i alt</b>	<b>136.974.452</b>	<b>123.242.734</b>
-----------------------	--------------------	--------------------



# EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i DKK

	2020			
	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>125.000.000</b>	<b>945.171</b>	<b>-2.863.792</b>	<b>123.081.379</b>
Overført via resultatdisponering	0	14.468.963	-1.259.186	13.209.777
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000.000</b>	<b>15.414.134</b>	<b>-4.122.978</b>	<b>136.291.156</b>

Af virksomhedskapitalen er nom. DKK 500.000 tegnet af komplementaren.

Beløb i DKK

	2019			
	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>125.000.000</b>	<b>5.977.123</b>	<b>-2.186.382</b>	<b>128.790.741</b>
Overført via resultatdisponering	0	-5.031.952	-677.410	-5.709.362
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000.000</b>	<b>945.171</b>	<b>-2.863.792</b>	<b>123.081.379</b>

Af virksomhedskapitalen er nom. DKK 500.000 tegnet af komplementaren.

# NOTER

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig 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 koncerninterne avancer/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres 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.

# NOTER

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

## Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

	2020	2019
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.798.592	1.814.619
<b>I alt</b>	<b>1.798.592</b>	<b>1.814.619</b>

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2020	2019
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	715
Andre finansielle omkostninger	5.301	68.379
<b>I alt</b>	<b>5.301</b>	<b>69.094</b>

# NOTER

<b>4 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>
Kostpris pr. 1. januar 2020	31.100.000
<b>Kostpris pr. 31. december 2020</b>	<b>31.100.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2020	945.171
Årets værdireguleringer	14.468.963
<b>Værdireguleringer 31. december 2020</b>	<b>15.414.134</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b>	<b>46.514.134</b>

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
<u>Dattervirksomheder</u>				
Keep P1 Holding ApS	Aarhus	100%	33.961.514	11.116.989
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Aarhus	100%	12.552.620	3.351.974

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendte årsrapporter for datterselskaberne Keep P1 Holding ApS og Finderupparken Aarhus Holding ApS.

Det skal endvidere oplyses, at der indgår en merværdi på 9.997 t.kr. i opgørelsen af egenkapitalen for Keep P1 Holding ApS. Der henvises til årsrapporten for Keep P1 Holding ApS (CVR nr. 39 43 28 97).

## 5 PERSONALEOMKOSTNINGER

Fonden har ingen ansatte.

## 6 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER M.V.

Eventualforpligtelser

Fonden har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 315.992 t.kr., i datterselskaberne Block P2 ApS, Finderupparken Aarhus ApS og Marstrandsgade 24 Aarhus ApS.

## 7 SIKKERHEDSSTILLELSER

Fonden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

Datterselskabernes ejendomme er delvist finansieret med lån fra kreditinstitutter, og til sikkerhed herfor har datterselskaberne stillet pant i ejendommene.

# SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AFTALER

## Administration af selskabet

Selskabets daglige ledelse er i henhold til administrationsaftalen, indgået mellem Selskabet, Forvalter og Komplementaren, delegeret til Forvalter. Forvalter er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) med FT nr. 17.104. Forvalter har ansvaret for at udøve de opgaver, som er angivet i FAIF-lovens bilag 1.

Selskabet har derudover indgået aftale med ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor i afsnit "Ejendomsadministration".

## Ejendomsadministration

Selskabet har indgået administrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration, som administrator vedrørende ejendomsadministrationen af Selskabets ejendomme.

De opgaver en ejendomsadministrator som minimum skal kunne løse er:

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Udlejning af lejemål, herunder udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning af lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer mv. fra særlig anvist konto
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af viceværter og servicemedarbejdere.
- Indgåelse af ansættelseskontrakter i Selskabets navn, afregning af løn, skat med mere, fra særlig anvist konto
- Igangsættelse af rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved brug af Selskabets advokat
- Løbende bogføring af indtægter og udgifter på de enkelte ejendomme
- Udarbejdelse af årsregnskaber for ejendommene.

Der kan over tid ske ændringer i denne opgavefordeling afhængig af, hvad der findes mest hensigtsmæssigt for at sikre en optimal ydelsesstruktur. Det er Forvalter af Selskabet, som fører kontrol med ejendomsadministrator.

## Depositar

Selskabets finansielle aktiver skal holdes adskilt fra Forvalteren og opbevares hos en depositar, som opfylder betingelserne herfor i medfør af FAIF-loven.

Selskabet har indgået aftale med Danske Bank A/S og i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Danske Bank A/S som depositar.

Depositarfunktionen er i Danske Bank A/S funktionsmæssigt og organisatorisk adskilt fra bankens øvrige kundevendte aktiviteter.

Med aftalen påtager depositaren sig ansvaret for at opbevare og overvåge Selskabets finansielle aktiver, overvåge investeringsgrænser og kontrollere Selskabets betalingsstrømme og sikre at disse bogføres korrekt på Selskabets konti f.eks. i forbindelse med emissioner i Selskabet.

Med virkning fra 1. januar 2021 overgår depositarfunktionen fra Danske Bank til Nordic Compliance Services A/S.

