

ÅRSRAPPORT 2020

Formuepleje
Ejendomme 3 A/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 3 A/S.....	23
Påtegninger // Ledelsespåtegning	24
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning	25
Fund Governance	27
Resultatopgørelse	30
Balance	31
Egenkapitalopgørelse	32
Noter	33
Selskabets væsentligste aftaler.....	38

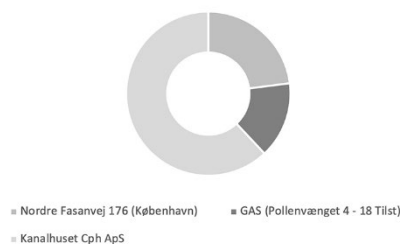
2020 I OVERBLIK

- Årets resultat udgør 3.849 t.kr. mod -811 t.kr. sidste år. Den underliggende drift af Fondens ejendomme har forløbet tilfredsstillende og bidraget positivt til resultatet. Der har været et stabilt udlejningsniveau og et forventelig antal fraflytninger.
- Værdireguleringen af Fondens ejendomme udgør i alt 7.650 t.kr før skat og 5.967 t.kr. efter skat, svarende til en stigning på 3,0%. Værdiregulering sker på baggrund af dels valuarvurderinger af de enkelte ejendomme og dels med udgangspunkt i kostpris. Dagsværdien af ejendomsporteføljen udgør i alt 532.300 t.kr. inklusive værdien for Kanalhuset Cph ApS.
- Kursreguleringer på Fondens fastforrentede kreditforeningslån udgør -2.276 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.
- Ultimo regnskabsåret erhvervede Fonden en ejendom beliggende på Robert Jacobsens Vej 63A-K og 65 i København (Kanalhuset Cph ApS). Ejendommen er bestående af 107 stk. ejerlejligheder og var i fuld drift på tidspunktet for driftsovertagelsen den 16. november 2020. Fonden er herefter fuldt investeret.
- 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.

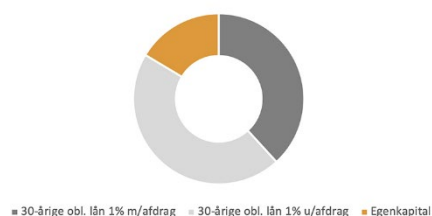
Fakta

Selskab:	Formuepleje Ejendomme 3 A/S
ISIN:	DK0061136801
CVR nr.:	40281312
Juridisk enhed:	Aktieselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	02.05.2019
Aktiekapital i kr.:	72.850.000
Egenkapital i kr.:	75.888.025
Indre værdi 31.12.2020:	1.041,70
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	62

Aktivsammensætning



Passivsammensætning



Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 3 A/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 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 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.

LEDELESESBERETNING // RESULTAT OG AKTIVITETER

Årets resultat

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 3.849 t.kr. og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 75.888 t.kr. Det positive resultat fremkommer i et år, hvor både driften af Fondens ejendomme og dagsværdiregulering af Fondens ejendomme har bidraget positivt. Værdireguleringer af Fondens fastforrentede kreditforeningslån har omvendt bidraget negativt

Direktion og bestyrelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 i alt 75.888, svarende til en indre værdi pr. 31. december 2020 på 1.041,70 kr. pr. ejerandel mod 988,86 kr. sidste år. Indre værdi ved tegning udgjorde 1.000 kr. pr. ejerandel. For at afspejle en indre værdi til markedsværdi, hvor både investeringsejendommene 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

I 2020 er ejendommen "Kanalhuset" beliggende på Robert Jacobsens Vej 63A-K og 65 i København erhvervet. Ejendommen er bestående af 107 stk. ejerlejligheder og var i fuld drift på tidspunktet for overtagelse af driftsindtjeningen den 16. november 2020. Fonden er fuldt investeret og ejer i alt 3 ejendomme med en samlet dagsværdi på 532.300 t.kr. Ejendommene ejes indirekte igennem 100% ejede datterselskaber.

Fondens ejendomsportefølje består af 3 ejendomme beliggende i København og Aarhus, som indeholder i alt 227 ejerlejligheder. Hertil kommer 13 parkeringspladser. Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende med et stabilt udlejningsniveau og et forventet antal fraflytninger

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er to af Fondens tre ejendomme blevet vurderet af en uafhængig valuar. Dette har medført en samlet positiv dagsværdiregulering på i alt 7.650 t.kr før skat og 5.967 t.kr. efter skat, svarende til en stigning på 3,0% i forhold til sidste år.

Kursregulering på Fondens fastforrentede kreditforeningslån udgør i alt -2.918 t.kr. før og -2.276 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.

I regnskabsåret er der i forbindelse med købet af GAS B E1 IVS (Pollenvænget 4 - 18) og Kanalhuset hjemtaget fastforrentede realkreditlån for 291.959 t.kr.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

For detaljer omkring 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.

Derudover er der foretaget optimering på det administrative område, hvor dele af den eksterne ejendomsadministration vil blive foretaget internt. Dette gør sig specielt gældende i forbindelse med udlejningsaktiviteter og på viceværtsområdet.

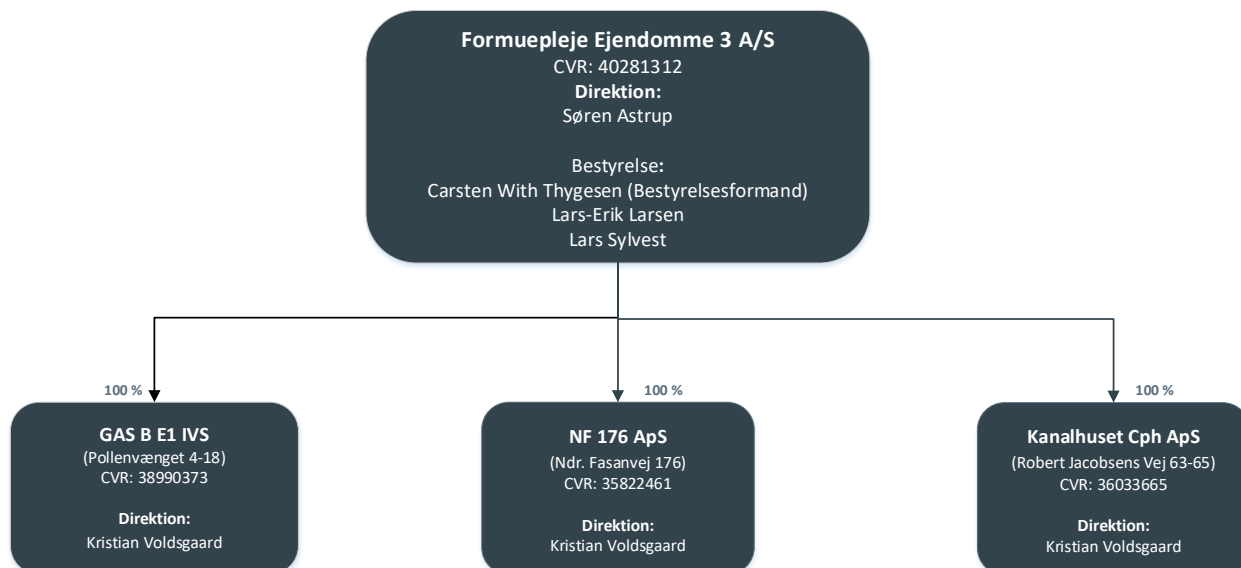
Med de nuværende eksterne ejendomsadministratorer ønsker vi fortsat at styrke samarbejdet og vil samtidig udnytte vores gode relationer til konsulenter på ejendomsområdet.

LEDELESESBERETNING // KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme 3 A/S er struktureret som et moderselskab, der ejer de 3 ejendomsselskaber, NF 176 ApS, GAS B E1 IVS og Kanalhuset Cph ApS. Strukturen er bevidst valgt, da det har medført omkostningsbesparelser i form af sparet tinglysningsafgift samt mulighed for at udnytte et akkumulerende 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 lejemålene selvstændige ejerboliger, hvorfor strukturen også er optimal ved eventuelt frasalg af ejerboliger 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:



LEDELESESBERETNING // PRÆSENTATION AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Nordre Fasanvej 176, 2000 Frederiksberg



Ejendommen

- Opført 2019.
- 75 stk. 1-værelses ejerlejligheder + 13 stk. parkeringspladser på parkeringsdæk, der ejes af selskabet. Bygningen indeholder desuden et butiksljemål (REMA 1000), som ikke ejes af selskabet.
- Seksetagers hjørneejendom. Adgang til lejlighederne via svalegange fra trappetårne samt elevatorer.
- Alle boliger er rummelige 1-værelses lejligheder med mindre variationer og har eget køkken samt badeværelse.
- Klientellet er studerende.
- Fælles gårdmiljø samt fælles terrasser på henholdsvis 2. sal og på toppen af bygningen (ca. 480 m²). Cykelparkering på parkeringsdækket. Fælles vaskeri i kælderen.
- Ejendommen er beliggende på Frederiksberg ved Bispeengbuen grænsende op til Nørrebro. Inden for 2 km finder man uddannelsesinstitutioner såsom bl.a. CBS og Landbohøjskolen samt café og teaterlivet omkring Frederiksberg Allé. For enden af Frederiksberg Allé er Frederiksberg Have i tilknytning til Frederiksberg Slot. Nærområdet byder desuden på Cityringen – Metro, supermarkeder foruden REMA 1000 i bunden af bygningen.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab NF 176 ApS.

Driftsaktivitet

- Lejeindtægtsforbedring i form af huslejestigning ved genudlejninger og ingen tomgang i året.
- Omkostninger i forbindelse med omkostninger til dørtelefon samt 2 stk. porte.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er ejendommen vurderet af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2020 udgør 122.300 t.kr., hvilket giver en værdiregulering på 6.490 t.kr. svarende til 5.062 t.kr. efter skat.

Et rentefald i regnskabsperioden har medført, at der har været en negativ værdiregulering på kreditforeningslån på 1.952 t.kr. før og 1.523 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 fast rente og løbetider på 30 år. Lånerenten er 1,00%.

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.

Pollenvænget 4-18, 8381 Tilst



Ejendommen

- Opført 2019.
- 45 stk. boliger med adgang til fælles parkeringspladser.
- Ejendommen består af tre murstensbygninger med elevatorer og er en del af en karré bestående af i alt 5 bygninger.
- Primært 2 og 3-værelses lejligheder samt enkelte 4-værelses lejligheder i 2 plan. Indrettet i tidløse, lyse materialer, egeparket / klinker på gulve, Invita elementer i køkken og badeværelse samt kombi vaske/tørretumbler. Terrasse, altan / fransk altan til boligerne.
- Klientellet er unge par, studerende, enlige og enkelte seniorer.
- Fælles gårdmiljø i karréens midte med græsplæne, bord/bænke og højbede. Fælles kælder med depot- og cykelrum.
- Ejendommen er beliggende i Tilst v/Skejby - den vestlige del af Aarhus by. Der er ca. 5 minutter til motorvejsnettet og ca. 10 minutter til Aarhus C samt ny omfartsvej ind til området. Busforbindelser til Aarhus Universitet, centrum og Aarhus Universitetshospital med 10.000 ansatte. Ligeledes cykelafstand via super cykelsti.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab GAS B E1 IVS.

Driftsaktivitet

- Nedjustering af niveau for lejeindtægten på nogle lejemaal grundet antallet af opsigelser og konkurrencesituationen der for tiden er præget af stort udbud af førstegangsudlejninger i området. Ejendomsteamet har fortsat tæt dialog med ejendomsadministrator omkring indsatser og markedsføring i forbindelse med genudlejninger.
- Driftsforringelse i form af eftermontering af ekstra køkkenelementer og garderobeskabe.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er ejendommen vurderet af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2020 udgør 80.000 t.kr., hvilket giver en værdiregulering på 1.160 t.kr. svarende til 905 t.kr. efter skat.

Et rentefald i regnskabsperioden har medført, at der har været en negativ værdiregulering på kreditforeningslån på 1.151 t.kr. før og 898 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

I forbindelse med overtagelse af ejendommen er hjemtaget 2 fastforrentede 30-årige realkreditlån, hvoraf det ene er afdragsfrit. Lånerenten er 1%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Siden tidspunktet for overtagelse af ejendommen er der ikke foretaget låneomlægninger. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

Kanalhuset Cph, Robert Jacobsens Vej 63A-K og 65, København S



Ejendommen

- Opført 2017.
- 107 stk. ejerlejligheder.
- Ejendommen består af to bygningsdele – en 11 etagers bygning vendt mod Robert Jacobsens Vej og et 8-etagers gårdhus beliggende vinkelret på frontbygningen. Fra 2. etage har ejendommen balkoner i glas, som giver bygningen et arkitektonisk særpræg, ligesom den fremstår markant da forhuset er to etager højere end naboområdets bygninger.
- Primært små effektive enheder under 70 kvm. Herudover 20 enheder mellem 70 og 90 kvm og 13 enheder over 90 kvm. Fra 2. etage har boligerne private balkoner i glas. Boligerne har optimal tilstrømning af lys og spektakulær udsigt.
- Lejlighederne henvender sig primært til unge par og studerende, som deler lejlighederne.
- Fælles gårdmiljø i karréens midte med grønt område med græsplæner og bede. Cykelskure er placeret, så de giver en afskærmning mellem karréens grønne område og adgangsvejene til ejendommen.
- Ørestad er en nyere bydel i København beliggende på Amager. Området er ved at blive udviklet ved hjælp af konceptet "ny by" med den Københavnske Metro, som det primære offentlige transportnet, der forbinder området med resten af Hovedstadsområdet. Kun få hundrede meter til Metro Stationen og med parkeringsmulighed i parkeringshus i naboejendommen.

Driftsaktivitet

- Ejendommen er med driftsmæssig effekt overtaget pr. 16. november 2020. Ejendommen er i fuld drift.
- "Keyhole", udlejningsprodukt, anvendes ved genudlejninger. Produktet kan give en konkurrencemæssig fordel i kampen om nye lejere, da det giver lejer mulighed for at fravælge betaling af depositum mod at betale en løbende ydelse udover huslejen. Udlejer får sikkerhed for lejers forpligtigelser i forbindelse med fraflytning i form af en bankgaranti.

Værdiregulering

Ejendommen er erhvervet med virkning fra den 16. november 2020, og der er derfor ikke indhentet en uafhængig vurdering af ejendommen. Der vil blive indhentet en vurdering fra en uafhængig valuar ved udgangen af 2021.

En mindre rentestigning i perioden efter lånets hjemtagelse har medført, at der har været en positiv værdiregulering på kreditforeningslån på 185 t.kr. før og 144 t.kr. efter skat.

Finansieringsstruktur og låneomlægning

I forbindelse med overtagelse af ejendommen er hjemtaget 2 fastforrentede 30-årige realkreditlån, hvoraf det ene er afdragsfrit. Lånerenten er 1%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

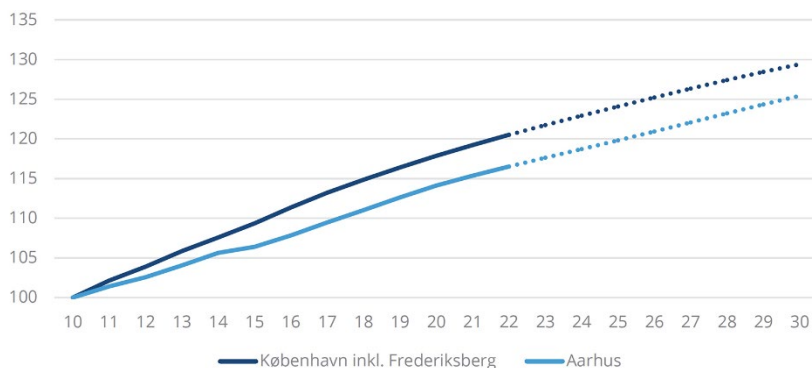
LEDELSESBERETNING // EJENDOMSMARKEDET

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)



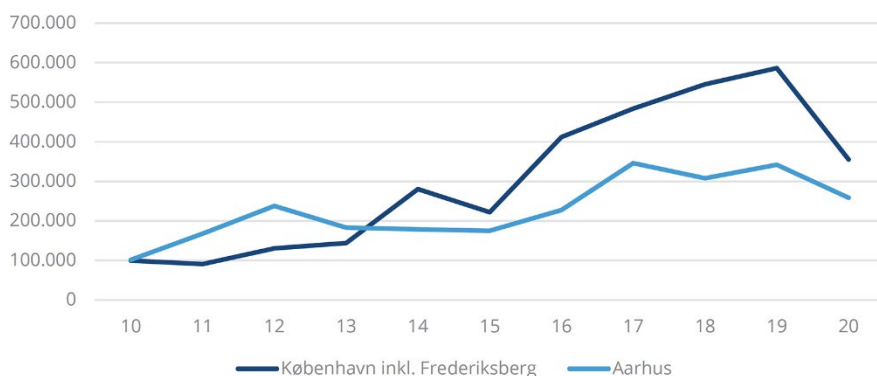
Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

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, m²



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

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Siden 2010 er der på årsbasis blevet fuldført næsten 600.000 m² boligbyggeri i København og næsten 350.000 m² 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.

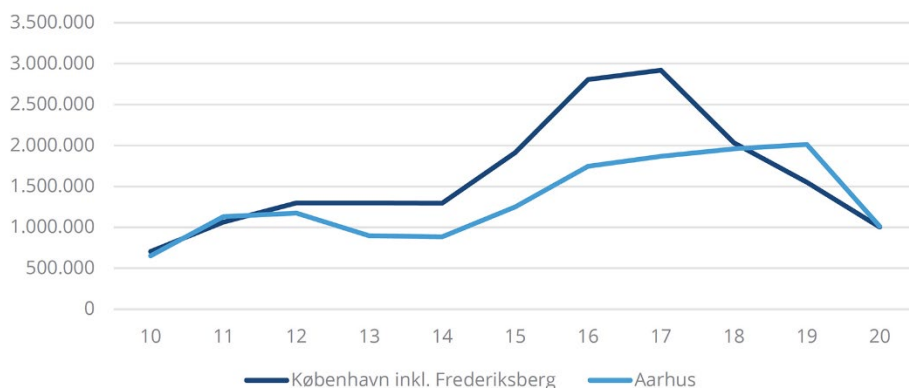
Leje		2019				2020			
kr. pr. m ² p.a.		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København og Frederiksberg	Primær	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
	Sekundær	1.700	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675

Leje		2019				2020			
kr. pr. m ² 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, m²



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 benzinen 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 konjunkturrelle 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



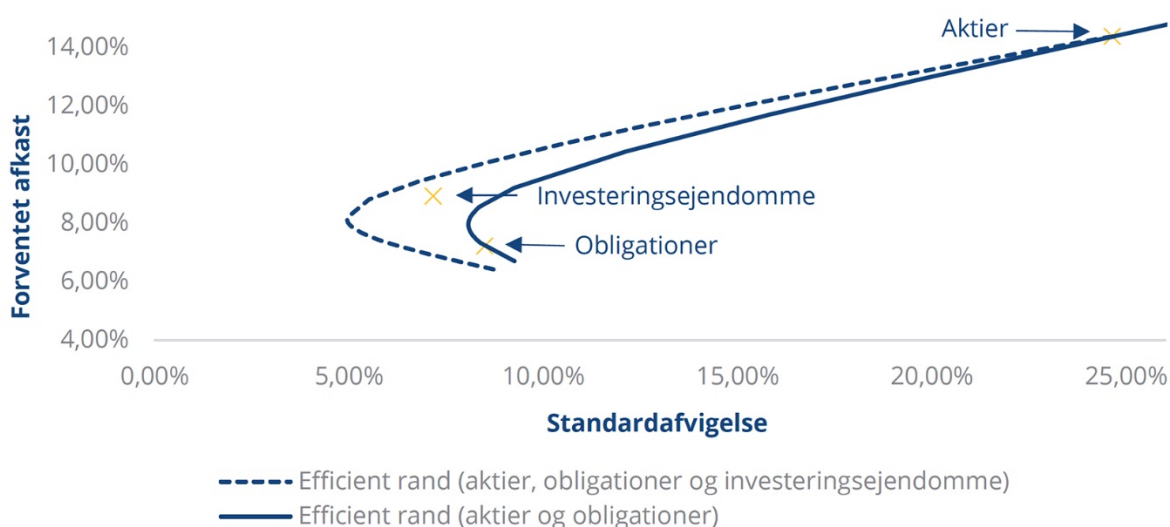
Note: Årligt afkast for investeringsejendomme og aktier. Afkastet på aktier er baseret på MSCI Danmarksindeks, og afkastet på investeringsejendomme på Colliers' prisindeks for investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Recessionsperioderne, angivet i søjleform, er baseret på data fra Danmarks Nationalbank.

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 investeringsportefølje 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 3 A/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 3 A/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 kreditaftdeling 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 Ejendommens Advisory Board.



Lars Sylvest
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 3 A/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 Eksport-finansieringsfond. 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 investeringskomiteen

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 2. februar 2018 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. oec.
Orionsvej 6B, 8270 Højbjerg
Født: 1955
Indtrådte i bestyrelsen 2. februar 2018 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 Foreningen.

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 3 A/S



Formuepleje Ejendomme 3 A/S blev stiftet den 22. februar 2019. Selskabet har status som en alternativ investeringsfond.

Formuepleje Ejendomme 3 A/S
c/o Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8.
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 40 28 13 12
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24.509

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

www.formuepleje.dk/ejendomme/

Formål

Selskabet har til formål at skabe et afkast til Selskabets investorer ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme til bolig og erhverv, som kan være opdelt i ejerlejligheder eller udstykket i selvstændige ejerboliger i Danmark. Investeringerne kan ske direkte, indirekte via datterselskaber eller ved investeringer i andre ejendomsfonde/ejendoms-selskaber forvaltet af Formueplejekoncernen.

Forvalter

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

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter. Selskabet har 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 3 A/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 2020

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 3 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 3 A/S for regnskabsåret 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 tilsidestættelse 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 stats. aut. 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 ejendoms ekspertise, 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 ejendoms virksomhed De Forenede Ejendomsselskaber. Han har indgående kendskab til alle aspekter af fast ejendom, herunder køb, salg, drift og finansiering og særligt varetagelse af investorernes 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 ejendoms koncernen 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 Rejsbøl
Thor Bendixen



Indflydelse og kommunikation

Hver kapitalandel på nominelt kr. 1.000 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, 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

Note	Beløb i DKK	2020	2019
	Bruttoresultat	-2.475.452	-2.327.991
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	6.280.138	1.547.105
2	Finansielle indtægter	82.778	89.022
3	Finansielle omkostninger	-289.511	-253.372
	Resultat før skat	3.597.953	-945.236
4	Skat af årets resultat	251.370	133.938
	Årets resultat	3.849.323	-811.298

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.280.138	1.547.105
Overført resultat	-2.430.815	-2.358.403
I alt	3.849.323	-811.298

BALANCE

Note Beløb i DKK

AKTIVER

	2020	2019
Anlægsaktiver		
5 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i dattervirksomheder	140.711.004	28.373.180
Anlægsaktiver i alt	140.711.004	28.373.180
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender sambeskatningsbidrag	288.011	150.446
6 Udskudte skatteaktiver	113.805	0
Tilgodehavender selskabsskat	150.767	0
Andre tilgodehavender	425.308	0
Likvide beholdninger	504.022	46.268.739
Omsætningsaktiver i alt	1.481.913	46.419.185
Aktiver i alt	142.192.917	74.792.365

PASSIVER 2020 2019

Egenkapital

Virksomhedskapital	72.850.000	72.850.000
Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.827.243	1.547.105
Overført resultat	-4.789.218	-2.358.403
Egenkapital i alt	75.888.025	72.038.702

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	63.694.865	0
Gæld til banker	1.588.612	0
Skyldig selskabsskat	0	16.508
Anden gæld	1.021.415	2.737.155
Gældsforpligtelser i alt	66.304.892	2.753.663
Passiver i alt	142.192.917	74.792.365

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK

	2020			
	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	72.850.000	1.547.105	-2.358.403	72.038.702
Overført via resultatdisponering	0	6.280.138	-2.430.815	3.849.323
Egenkapital 31. december 2020	72.850.000	7.827.243	-4.789.218	75.888.025

Beløb i DKK

	2019			
	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	72.850.000	0	0	72.850.000
Overført via resultatdisponering	0	1.547.105	-2.358.403	-811.298
Egenkapital 31. december 2019	72.850.000	1.547.105	-2.358.403	72.038.702

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 3 A/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

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).

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.

NOTER

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 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 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.

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 af-afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdien.

NOTER

2 FINANSIELLE INDTÆGTER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	82.778	89.022
I alt	82.778	89.022

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.246	0
Andre finansielle omkostninger	244.265	253.372
I alt	289.511	253.372

4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-137.565	-133.938
Årets regulering af udskudt skat	-113.805	0
I alt	-251.370	-133.938

NOTER

5	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	Kapitalandele i dattervirksom heder
	Kostpris pr. 1. januar 2020	26.826.075
	Årets tilgang	106.057.686
	Kostpris pr. 31. december 2020	132.883.761
	Værdireguleringer 1. januar 2020	1.547.105
	Årets værdireguleringer	6.280.138
	Værdireguleringer 31. december 2020	7.827.243
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	140.711.004

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
<u>Dattervirksomheder</u>				
NF 176 ApS	Aarhus	100%	33.553.344	5.180.164
GAS B E1 IVS	Aarhus	100%	21.470.708	21.530.825
Kanalhuset Cph ApS	Aarhus	100%	85.686.952	-10.840.925

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendte årsrapporter for datterselskaberne NF 176 ApS, GAS B E1 IVS og Kanalhuset Cph ApS.

Det skal oplyses, at der i moderselskabet er indregnet resultat på 920 t.kr. vedrørende ejerperioden 1. januar - 31. december 2020 for GAS B E1 IVS og 180 t.kr. vedrørende ejerperioden 16. november - 31. december 2020 for Kanalhuset Cph ApS.

6 Udskudte skatteaktiver

Det udskudte skatteaktiv består af skattemæssige underskud, som forventes udnyttet i fremtidige positive driftsresultater inden for sambeskatningskredsen.

7 PERSONALEOMKOSTNINGER

Fonden har ingen ansatte.

NOTER

8 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG EVENTUALPOSTER M.V.

Eventualforpligtelser

Fonden er sambeskattet med NF 176 ApS, GAS B E1 IVS og Kanalhuset Cph ApS. 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. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 383.760 t.kr., i datterselskaberne NF 176 ApS, GAS B E1 IVS og Kanalhuset Cph ApS.

9 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.

