

## **Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S**

Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39018446

## **Årsrapport 18.10.2017 - 31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Niels B. Thuesen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S  
Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39018446

Stiftet: 18.10.2017

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 18.10.2017 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Niels Burtenshaw Thuesen, Bestyrelsesformand

Line Mølgaard Henriksen, Bestyrelsesmedlem

Leif Hasager, Bestyrelsesmedlem

Lars Erik Larsen, Bestyrelsesmedlem

### Direktion

Lars Erik Larsen, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18.10.2017 - 31.12.2018 for Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 18.10.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.04.2019

### Direktion

Lars Erik Larsen  
Direktør

### Bestyrelse

Niels Burtenshaw Thuesen  
Bestyrelsesformand

Line Mølgaard Henriksen  
Bestyrelsesmedlem

Leif Hasager  
Bestyrelsesmedlem

Lars Erik Larsen  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S for regnskabsåret 18.10.2017 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18.10.2017 - 31.12.2018 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 03.04.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bjørn Philip Rosendal  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40039

Anders Oldau Gjelstrup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10777

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at være komplementar i partnerselskaber, der etableres eller forvaltes af Formuepleje koncernen som led i Formuepleje koncernes ejendomsaktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 18.10.17 – 31.12.18 udviser et resultat på DKK 57.313. Selskabet har pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 657.313.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		418.750
Andre eksterne omkostninger		<u>(363.750)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>55.000</b>
Andre finansielle indtægter		15.163
Andre finansielle omkostninger		<u>(906)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.257</b>
Skat af årets resultat		<u>(11.944)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>57.313</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>57.313</u>
		<b><u>57.313</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>515.163</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>515.163</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>515.163</u></b>
Likvide beholdninger		<u>517.788</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>517.788</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.032.951</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000
Overført overskud eller underskud		<u>57.313</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>657.313</u></b>
Anden gæld		<u>375.638</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>375.638</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>375.638</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.032.951</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	2	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	600.000	0	600.000
Årets resultat	0	57.313	57.313
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>57.313</b>	<b>657.313</b>

## Noter

2018

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

0

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Formuepleje Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede kapitalandele, der måles til indre værdi eller netrealisationsværdi, hvis denne er lavere.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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