



## Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39018446

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.04.2023

---

**Søren Astrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Værkmestergade 25

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39018446

Stiftelsesdato: 18.10.2017

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Morten Juel Mikkelsen, formand

Erik Alfred Vibjerg Bech

Søren Astrup

## Direktion

Søren Astrup

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.03.2023

## Direktion

**Søren Astrup**

## Bestyrelse

**Morten Juel Mikkelsen**  
formand

**Erik Alfred Vibjerg Bech**

**Søren Astrup**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 anvendte 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder 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.

København, den 20.03.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Anders Oldau Gjelstrup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10777

**Rikke Frydkjær Petersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46616

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at yde rådgivning i forbindelse med Formueplejes udvælgelse og forvaltning af potentielle eller allerede foretagne investeringer i ejendomme i relation til Formueplejes forvaltning af fonde samt foretage udlejning af ejendomme i de af Formuepleje forvaltede fonde.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.055.489. Selskabet har pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 12.271.008.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		8.620.544	20.444.061
Andre driftsindtægter		120.000	42.500
Andre eksterne omkostninger		(2.099.099)	(5.403.616)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.641.445</b>	<b>15.082.945</b>
Personaleomkostninger	1	(3.879.888)	(4.767.580)
Af- og nedskrivninger		(60.547)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.701.010</b>	<b>10.315.365</b>
Andre finansielle indtægter		3.739	582.824
Andre finansielle omkostninger		(50.977)	(6.596)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.653.772</b>	<b>10.891.593</b>
Skat af årets resultat		(598.283)	(2.273.433)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.055.489</b>	<b>8.618.160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.055.489	8.618.160
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.055.489</b>	<b>8.618.160</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Leasingaktiver		102.634	0
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>102.634</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.630.805
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.630.805</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>102.634</b>	<b>1.630.805</b>
Andre tilgodehavender		21.392.041	17.993.175
Periodeafgrænsningsposter		336.476	238.708
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.728.517</b>	<b>18.231.883</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.025.074</b>	<b>559.220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.753.591</b>	<b>18.791.103</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.856.225</b>	<b>20.421.908</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Virksomhedskapital		610.000	610.000
Overkurs ved emission		0	576.020
Overført overskud eller underskud		1.661.008	9.029.499
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>12.271.008</b>	<b>10.215.519</b>
Leasingforpligtelser		103.579	0
Anden gæld		11.481.638	10.206.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.585.217</b>	<b>10.206.389</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.585.217</b>	<b>10.206.389</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.856.225</b>	<b>20.421.908</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	610.000	9.605.519	0	10.215.519
Årets resultat	0	(7.944.511)	10.000.000	2.055.489
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>610.000</b>	<b>1.661.008</b>	<b>10.000.000</b>	<b>12.271.008</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	2

## 2 Materielle aktiver

	Leasingaktiver kr.
Tilgange	163.181
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>163.181</b>
Årets nedskrivninger	(60.547)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(60.547)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>102.634</b>

## 3 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.

## 4 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører performance fee.

Performance fee indregnes med de beløb der kan henføres til regnskabsperioden, og når virksomheden forventer at være berettiget til at modtage værdi for levering af ydelsen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, 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****Materielle aktiver**

Materielle aktiver består af leasingaktiver. Selskabet anvender IFRS 16 som fortolkning til årsregnskabslovens bestemmelser om regnskabsmæssig behandling af leasingaftaler.

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når selskabet har indgået en leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv som stilles til rådighed i leasingperioden, og opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af aktivet (IFRS 16).

For finansielle leasingaftaler opgøres kostprisen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdi af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller leasingtagers alternative lånerente.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiell omkostning.

**Andre finansielle forpligtelser**

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