



## Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39018446

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.03.2022

---

**Niels B. Thuesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Niels Burtenshaw Thuesen, formand

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Henrik Franck

Line Mølgaard Henriksen

## Direktion

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.03.2022

## Direktion

**Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard**

direktør

## Bestyrelse

**Niels Burtenshaw Thuesen**

formand

**Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard**

**Henrik Franck**

**Line Mølgaard Henriksen**

# 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 15.03.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Anders Oldau Gjelstrup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med CVR-nummer: 39292084 Formuepleje Real Estate Consulting 2 A/S, der samtidigt er opløst.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 8.618.160. Selskabet har pr. 31.12.2021 en egenkapital på DKK 10.215.519.

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		20.444.061	2.155.443
Andre driftsindtægter		42.500	0
Andre eksterne omkostninger		(5.403.934)	(554.837)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.082.627</b>	<b>1.600.606</b>
Personaleomkostninger	1	(4.767.580)	(1.405.639)
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.315.047</b>	<b>194.967</b>
Andre finansielle indtægter		582.824	52.839
Andre finansielle omkostninger		(6.278)	(5.754)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.891.593</b>	<b>242.052</b>
Skat af årets resultat		(2.273.433)	(56.011)
<b>Årets resultat</b>		<b>8.618.160</b>	<b>186.041</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.618.160	186.041
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.618.160</b>	<b>186.041</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.630.805	545.164
Andre tilgodehavender		17.993.175	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>19.623.980</b>	<b>545.164</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.623.980</b>	<b>545.164</b>
Periodeafgrænsningsposter		238.708	133.347
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.708</b>	<b>133.347</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>559.220</b>	<b>1.128.953</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>797.928</b>	<b>1.262.300</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.421.908</b>	<b>1.807.464</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		610.000	600.000
Overkurs ved emission		576.020	0
Overført overskud eller underskud		9.029.499	411.339
<b>Egenkapital</b>		<b>10.215.519</b>	<b>1.011.339</b>
Anden gæld		10.206.389	796.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.206.389</b>	<b>796.125</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.206.389</b>	<b>796.125</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.421.908</b>	<b>1.807.464</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	0	411.339	1.011.339
Kapitalforhøjelse	10.000	576.020	0	586.020
Årets resultat	0	0	8.618.160	8.618.160
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>610.000</b>	<b>576.020</b>	<b>9.029.499</b>	<b>10.215.519</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Antal ansatte pr. balancedagen	2	2

## 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.

Selskabet er komplementar for Formuepleje Ejendomme 1 P/S og Formuepleje Ejendomme 2 P/S med hjemsted i Danmark. Selskabet hæfter dermed ubegrænset for selskabernes forpligtelser.

## 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.

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 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 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.

### 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 acontoskatteordninger mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

**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****Tilgodehavender**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-24 15:46:14 UTC

NEM ID 

## Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-24 15:46:46 UTC

NEM ID 

## Henrik Franck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-743137957630

IP: 94.145.xxx.xxx

2022-03-24 17:24:09 UTC

NEM ID 

## Line Mølgaard Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-653879985626

IP: 89.144.xxx.xxx

2022-03-24 19:43:33 UTC

NEM ID 

## Niels Burtenshaw Thuesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-003067820840

IP: 185.66.xxx.xxx

2022-03-29 11:29:32 UTC

NEM ID 

## Anders Oldau Gjelstrup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:70124130

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-03-29 11:41:26 UTC

NEM ID 

## Niels Burtenshaw Thuesen

Dirigent

På vegne af: Formuepleje A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-003067820840

IP: 185.66.xxx.xxx

2022-03-31 12:27:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IAE57-D601B-LFX85-PFGBV-Y475C-5TAW0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>