



Formuepleje Real Estate Consulting I A/S

Værkmestergade 25
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39018446

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.03.2021

Niels B. Thuesen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Formuepleje Real Estate Consulting I A/S

Værkmestergade 25

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39018446

Stiftelsesdato: 18.10.2017

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Formuepleje Real Estate Consulting I 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.03.2021

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 I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Real Estate Consulting I A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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". 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 16.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Oldau Gjelstrup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10777

Bjørn Würtz Rosendal

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40039

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat DKK 186.041. Selskabet har pr. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 1.011.339.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Det forventes at selskabet fusioneres med Formuepleje Real Estate Consulting II A/S i løbet af 2021 med Formuepleje Real Estate Consulting I A/S, som fortsættende selskab.

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

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 2.155.443 | 1.477.197 |
| Andre eksterne omkostninger | | (554.837) | (380.942) |
| Bruttoresultat | | 1.600.606 | 1.096.255 |
| Personaleomkostninger | 1 | (1.405.639) | (846.582) |
| Driftsresultat | | 194.967 | 249.673 |
| Andre finansielle indtægter | | 52.839 | (22.837) |
| Andre finansielle omkostninger | | (5.754) | (4.183) |
| Resultat før skat | | 242.052 | 222.653 |
| Skat af årets resultat | | (56.011) | (54.667) |
| Årets resultat | | 186.041 | 167.986 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 186.041 | 167.986 |
| Resultatdisponering | | 186.041 | 167.986 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 545.164 | 492.326 |
| Finansielle aktiver | | 545.164 | 492.326 |
| Anlægsaktiver | | 545.164 | 492.326 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 133.347 | 111.304 |
| Tilgodehavender | | 133.347 | 111.304 |
| Likvide beholdninger | | 1.128.953 | 871.853 |
| Omsætningsaktiver | | 1.262.300 | 983.157 |
| Aktiver | | 1.807.464 | 1.475.483 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 600.000 | 600.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 411.339 | 225.299 |
| Egenkapital | | 1.011.339 | 825.299 |
| Anden gæld | | 796.125 | 650.184 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 796.125 | 650.184 |
| Gældsforpligtelser | | 796.125 | 650.184 |
| Passiver | | 1.807.464 | 1.475.483 |
| Eventualforpligtelser | 2 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 600.000 | 225.298 | 825.298 |
| Årets resultat | 0 | 186.041 | 186.041 |
| Egenkapital ultimo | 600.000 | 411.339 | 1.011.339 |

Noter

1 Personalemkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 1 |

2 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Formuepleje Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes 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 administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet er komplementar for Formuepleje Ejendomme 1 P/S med hjemsted i Danmark. Selskabet hæfter dermed ubegrænset for selskabets forpligtelser. De samlede aktiver i selskabet udgør 136.974.452 kr. mens de samlede gældsforpligtelser udgør 683.296 kr.

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 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 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 unoterede kapitalandele, der måles til indre værdi 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 nominal værdi.

PENNEO

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

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

Henrik Franck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-743137957630

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-03-16 17:20:33Z

NEM ID 

Niels Burtenshaw Thuesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-003067820840

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-03-16 18:22:50Z

NEM ID 

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-03-16 18:55:55Z

NEM ID 

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-03-16 18:55:55Z

NEM ID 

Line Mølgaard Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-653879985626

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-18 18:25:54Z

NEM ID 

Anders Oldau Gjelstrup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-128847500790

IP: 83.91.xxx.xxx

2021-03-19 06:57:59Z

NEM ID 

Bjørn Würtz Rosendal

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-675336025815

IP: 94.189.xxx.xxx

2021-03-19 09:01:07Z

NEM ID 

Niels Burtenshaw Thuesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-003067820840

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-03-21 21:09:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W2CKK-35ZIN-36JUP-HYCXF-TD0KE-F208J

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>