

1. JANUAR 2021 – 31. DECEMBER 2021

# ÅRSRAPPORT 2021

Formuepleje Ejendomme  
1 P/S



# INDHOLD

2021 i Overblik .....	3
Ledelsesberetning // Resultat og aktiviteter.....	4
Ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion.....	5
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv.....	6
Fakta om Formuepleje Ejendomme 1 P/S.....	8
Påtegninger // Ledelsespåtegning.....	9
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	10
Fund Governance .....	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	14
Balance 31. december .....	15
Egenkapitalopgørelse .....	16
Noter .....	17
Noter .....	18
Noter .....	19
Selskabets væsentligste aftaler.....	20

## 2021 I OVERBLIK

- Årets resultat udgør 73.678 t.kr. mod et resultat på 13.210 t.kr. sidste år.
- Salg af Fondens ejendomsportefølje har bidraget betydeligt til årets resultat.
- Fondens egenkapital udgør 203.719 t.kr. mod en egenkapital på 136.291 t.kr. sidste år.
- Pr. 31. december 2021 udgør indre værdi pr. ejerandel 16.297,56 kr., mod en indre værdi 10.903,29 kr.
- Årets udloddede udbytte udgør 6.250 t.kr.
- Investors totale forrentning af det investerede egenkapitalindskud på i alt 125.mio. kr. udgør 67% inkl. regnskabsårets udloddede udbytte.
- Gevinst ved låneindfrielse og kursregulering.
- Den underliggende drift af Fondens ejendomme har forløbet tilfredsstillende med et højt udlejningsniveau.
- I regnskabsåret har der været fokus på optimering af ejendomsdriften, ligesom der på det vedligeholdelsesmæssige område har været gennemført investeringer for sikring af ejendommenes stand og kvalitet samt funktionalitet.
- Indfrielse af Fondens langfristede kreditforeningsgæld er foretaget den 10. januar 2022, med kursgevinst.

### Fakta

Selskab:	Formuepleje Ejendomme 1 P/S
ISIN:	DK0060917417
CVR nr.:	39028263
Juridisk enhed:	Partnerselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	10.12.2017
Aktiekapital i kr.:	12.500.000
Egenkapital i kr. pr. 31.12.2021	203.719.455
Indre værdi 31.12.2021 i kr. pr. aktie	16.297,56
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	83

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 1 P/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, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 30% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemeål beliggende i boligområder i Københavns og Aarhus kommune, både i de centrale bykerner og andre udvalgte byområder.

Formuepleje Ejendomme 1 P/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.

# LEDELSESBERETNING // RESULTAT OG AKTIVITETER

## Årets resultat

Resultatet for 2021 udviser et overskud på 73.678 t.kr., og balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 203.719 t.kr. Det positive resultat fremkommer i et år, hvor både salget af ejendomsselskabet Block P2 ApS<sup>1</sup> og ejendommen beliggende på Finderupvej i Aarhus har bidraget positivt til resultatet. Begge transaktioner er foretaget ultimo regnskabsåret.

Hertil kommer en solid ejendomsdrift af Fondens ejendomme samt en positiv værdiregulering af Fondens kreditforeningslån.

Bestyrelsen og direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2021 udgør i alt 203.719 t.kr. mod en egenkapital på 136.291 t.kr. sidste år. Indre værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.297,56 kr. pr. ejerandel, mod en indre værdi på 10.903,29 kr. sidste år. Den indre værdi ved tegning udgjorde 10.000 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 regnskabsåret har der været fokus på salget af Fondens ejendomsportefølje. Dette har medført et succesfuldt salg af ejendomsselskabet Block P2 ApS og ejendommen beliggende på Finderupvej i Aarhus. Den regnskabsmæssige avance ved salg af ejendommen beliggende i Finderupparken har påvirket årets resultat før skat positivt med 52.141 t.kr., mens salget af ejendomsselskabet Block P2 ApS er foretaget med udgangspunkt i en ejendomsværdi på 291,3 mio. kr., mod 262,4 mio. kr. sidste år.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Da størstedelen af Fondens ejendomme er solgt, vurderes der ikke usikkerhed ved indregning og måling af aktivernes værdi.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Øvrige forhold

Den 1. februar 2022 afsluttede Fonden afvikling af sine anlægsaktiver ved at sælge ejendomsselskabet, Marstrandsgade 24 Aarhus ApS, og på den kommende generalforsamling den 28. februar 2022 forventes fonden at træde i frivillig likvidation.

Indfrielse af Fondens langfristede kreditforeningsgæld er foretaget den 10. januar 2022, med kursgevinst.

## Lønoplysninger

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. §61, stk. 3, pkt. 5 og 6 skal der gives nedenstående oplysninger:

Den samlede lønsum for 2021 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 94.516 t.kr., hvoraf 72.312 t.kr. er fast løn og 22.204 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 9.300 t.kr., hvoraf 6.215 t.kr. er fast løn og 3.085 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede foreninger udgør 17.427 t.kr., hvoraf 11.637 t.kr. er fast løn og 5.790 t.kr. er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos Formuepleje A/S fra nogen af de forvaltede foreninger. Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede foreninger.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2021 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 75.

---

<sup>1</sup> Block P2 ApS er driftsselskab for ejendommen med beliggenhed på Montagehalsvej 3 -13 i Valby.

# LEDELSESBERETNING // BESTYRELSE OG DIREKTION

## BESTYRELSEN

### **Carsten With Thygesen**

*Bestyrelsesformand for  
Formuepleje Ejendomme 1 P/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, koncerndirektør 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 Investeringskomitéen 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 1 P/S*

Lars-Erik Larsen har beskæftiget sig med ejendomsbranchen i over 20 år, først via den finansielle sektor, bl.a. som erhvervs kundechef 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 kreditafdeling 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 Ejendomes Advisory Board.

### **Lars Sylvest**

*Bestyrelsesmedlem i  
Formuepleje Ejendomme 1 P/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 koncerndirektør 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 Eksportfinansieringsfond. Lars Sylvest har desuden siden 1995 fungeret som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

### **Jesper Hentze Andersen**

*Bestyrelsesmedlem i  
Formuepleje Ejendomme 1 P/S*

Jesper Hentze Andersen er management advisor hos Emerson Electric, et Fortune 500 selskab. Stillingen hos Emerson er ny fra december 2021, hvor Jesper som arbejdende bestyrelsesformand i familievirksomheden Mita-Teknik A/S foranledigede et salg til Emerson.

Jesper har mere end 25 års erfaring med international forretnings- og virksomhedsdrift fra forskellige stillinger som salgsdirektør, kundechef og administrerende direktør. Gennem sin karriere har Jesper opbygget stærke kompetencer inden for strategi, forhandling, salg/marketing, ledelse og kommunikation. Udover de daglige opgaver er Jesper samlende figur for familiens øvrige investeringsaktiviteter i værdipapirer, skove, ejendomme og egenkapitalinvestering. Jesper er desuden aktiv i Investor Boards og bestyrelser i forbindelse med investeringer i SME's og Startups.

## DIREKTIONEN

### **Søren Astrup**

*Direktør i Formuepleje A/S,  
partner, medlem af  
investeringskomitéen*

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 23. oktober 2017 og er på valg i 2022.

### **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 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 Ejendomme 5 A/S  
Formuepleje Ejendomme 6 A/S  
Formuepleje Ejendomme 7 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  
Silva Baltica 2 ApS  
Silva Baltica 3 ApS  
Arkitektskolen Aarhus

### **Næstformand for**

Færchfonden

### **Medlem af bestyrelsen for**

Karen og Karl Buttenschøns Familiefond  
Formuepleje A/S

### **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 i 2022.

### **Bestyrelsesformand for**

Micro Living Holding A/S  
GreenDozer.com ApS

### **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  
Formuepleje Ejendomme 5 A/S  
Formuepleje Ejendomme 6 A/S  
Formuepleje Ejendomme 7 A/S  
Simod Holding A/S  
BS NewCo ApS

### **Direktør for:**

Stork Aarhus A/S  
Stork Viby A/S  
Mors Larsen ApS  
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  
Anpartsselskabet Lighthouse United  
CBH II ApS  
Epsilon Esbjerg ApS  
Fabrikvej 14 ApS  
Østfasen Holding ApS  
Østfasen ApS

### **LARS SYLVEST**

Direktør, cand.oecon.  
Orionsvej 6B, 8270 Højbjerg  
Født: 1955  
Indtrådte i bestyrelsen 23. oktober 2017 og er på valg i 2022.

### **Bestyrelsesformand for**

Ferm Invest

### **Næstformand for**

Kapitalforeningen Formuepleje Penta  
Kapitalforeningen FP  
Kapitalforeningen Formuepleje Fokus  
Kapitalforeningen Formuepleje Pareto  
Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S  
Kapitalforeningen Formuepleje Safe  
Investeringsforeningen Formuepleje  
Kapitalforeningen Formuepleje Epikur

**Medlem af bestyrelsen for**

Aktieselskabet CBH  
Grundfos Pumps Limited Retirement Fund  
Formuepleje Ejendomme 1 P/S  
Formuepleje Ejendomme 2 P/S  
Formuepleje Ejendomme 3 A/S  
Formuepleje Ejendomme 4 A/S  
Formuepleje Ejendomme 5 A/S  
Formuepleje Ejendomme 6 A/S  
Formuepleje Ejendomme 7 A/S  
Pearless Pump Company Pension Fund

**JESPER HENTZE ANDERSEN**

Nørresøvej 60, 8800 Viborg  
Født: 1969  
Indtrådte i bestyrelsen 9. marts 2021 og er på valg i 2022.

**Bestyrelsesformand for**

Aktieselskabet af 10. januar 2019  
Made in Viborg Invest A/S

**Medlem af bestyrelsen for**

C&H Holding A/S  
Investor Hub Viborg A/S  
GreenUP II 2021 ApS  
Formuepleje Ejendomme 1 P/S  
Formuepleje Ejendomme 2 P/S  
Formuepleje Ejendomme 3 A/S  
Formuepleje Ejendomme 4 A/S  
Formuepleje Ejendomme 5 A/S  
Formuepleje Ejendomme 6 A/S  
Formuepleje Ejendomme 7 A/S

**Direktør for**

JHA Holding II ApS  
C&H Skov I ApS  
JAKAMA Holding ApS  
8840 Invest ApS  
NovaDrain ApS

**BESTYRELSENS MØDER**

Bestyrelsen har i 2021 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

**BESTYRELSENS AFLØNNING**

Som honorar til bestyrelsen for 2021 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på kr. 96.329,00.

Oplysning om det enkelte bestyrelsesmedlems honorar kan findes på [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk)

Der har i 2021 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  
Pengeprofilen A/S

**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 Ejendomme 5 A/S  
Formuepleje Ejendomme 6 A/S  
Formuepleje Ejendomme 7 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 1 P/S



Formuepleje Ejendomme 1 P/S blev stiftet den 23. oktober 2017. Selskabet har status som en alternativ investeringsfond.

Formuepleje Ejendomme 1 P/S  
c/o Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 39 02 82 63  
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24.368

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

[www.formuepleje.dk/ejendomme/](http://www.formuepleje.dk/ejendomme/)

### Formål

Selskabet har til formål at skabe et afkast til Selskabets investorer ved investering i beboelsesejendomme, som kan være opdelt i ejerlejligheder enten direkte eller via datterselskaber. Selskabets afkast skal opnås ved at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i Danmark.

### Forvalter

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

### Komplementar

Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S  
CVR-nr. 39 01 84 46

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter. Selskabet har sammen med Komplementaren, 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.

### Depositar

Nordic Compliance Services A/S  
Oslo Plads 2  
2100 København Ø  
CVR 40488316

Godkendt på generalforsamling, den 28. februar 2022

Dirigent



# PÅTEGNINGER // LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. februar 2022

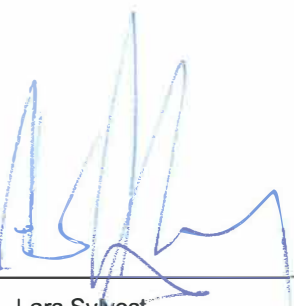
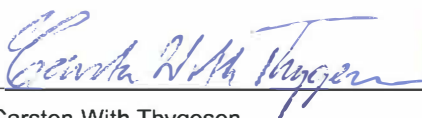
Direktion  
Formuepleje A/S



---

Søren Astrup

Bestyrelse



---

Carsten With Thygesen  
formand

Lars Sylvest



---

Lars-Erik Mors Larsen



---

Jesper Hentze Andersen

# PÅTEGNINGER // DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 1 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for regnskabsåret fra 1. januar - 31. december 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### 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 regnskabsbrugerne 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 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 9. februar 2022

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 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 ejendomsekspertise, 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 ejendomsvirksomhed 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.

## **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

## **Indflydelse og kommunikation**

Hver kapitalandel på nominelt kr. 10.000 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](http://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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Beløb i kr.	2021	2020
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-11.725.949</b>	<b>-3.052.477</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	83.796.233	14.468.963
2	Finansielle indtægter	1.642.638	1.798.592
3	Finansielle omkostninger	-34.622	-5.301
	<b>Årets resultat</b>	<b>73.678.300</b>	<b>13.209.777</b>

## Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	6.250.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	83.796.233	14.468.963
Overført resultat	-16.367.933	-1.259.186
<b>I alt</b>	<b>73.678.300</b>	<b>13.209.777</b>

# BALANCE 31. DECEMBER

Note Beløb i kr.

## AKTIVER

### Anlægsaktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i dattervirksomheder	130.310.367	46.514.134
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>130.310.367</b>	<b>46.514.134</b>

### Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 82.533.206 83.391.943

Likvide beholdninger 247.808 7.068.375

**Omsætningsaktiver i alt** **82.781.014** **90.460.318**

**Aktiver i alt** **213.091.381** **136.974.452**

## PASSIVER

2021

2020

### Egenkapital

Virksomhedskapital 12.500.000 125.000.000

Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode 99.210.367 15.414.134

Overført resultat 92.009.088 -4.122.978

**Egenkapital i alt** **203.719.455** **136.291.156**

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser

Anden gæld 9.371.926 683.296

**Gældsforpligtelser i alt** **9.371.926** **683.296**

**Passiver i alt** **213.091.381** **136.974.452**

1. Anvendt regnskabspraksis
5. Personaleomkostninger
6. Sikkerhedsstillelser
7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

# EGENKAPITALOPGØRELSE

## Egenkapitalopgørelse 2021

Beløb i kr.	2021			
	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>125.000.000</b>	<b>15.414.134</b>	<b>-4.122.979</b>	<b>136.291.155</b>
Kapitalnedsættelse ved henlæggelse til særlig reserve	-112.500.000	0	112.500.000	0
Overført via resultatdisponering	0	83.796.233	-10.117.933	73.678.300
Udløst ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	-6.250.000	-6.250.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>12.500.000</b>	<b>99.210.367</b>	<b>92.009.088</b>	<b>203.719.455</b>

Der er i regnskabsåret foretaget kapitalnedsættelse jf. selskabslovens § 188, stk. 1, nr. 3.

Kapitalnedsættelsen er fra nominelt 125.000 t.kr. til 12.500 t.kr.

## Egenkapitalopgørelse 2020

Beløb i Kr.	2020			
	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>125.000.000</b>	<b>945.171</b>	<b>-2.863.792</b>	<b>123.081.378</b>
Overført via resultatdisponering	0	14.468.963	-1.259.186	13.209.777
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000.000</b>	<b>15.414.134</b>	<b>-4.122.978</b>	<b>136.291.155</b>

Af virksomhedskapitalen er nom. DKK 500.000 tegnet af komplementaren.



# NOTER

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for 2021 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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 årets 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

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

# 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.

### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Beløb i kr.	2021	2020
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.641.264	1.798.592
Andre finansielle indtægter	1.374	0
<b>I alt</b>	<b>1.642.638</b>	<b>1.798.592</b>

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Beløb i kr.	2021	2020
Andre finansielle omkostninger	34.622	5.301
<b>I alt</b>	<b>34.622</b>	<b>5.301</b>

# NOTER

<b>4</b>	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>
	Kostpris pr. 1. januar 2021	31.100.000
	<b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>	<b>31.100.000</b>
	Værdireguleringer 1. januar 2021	15.414.134
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	83.796.233
	<b>Værdireguleringer 31. december 2021</b>	<b>99.210.367</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>130.310.367</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
<u>Dattervirksomheder</u>				
Keep P1 Holding ApS	Aarhus	100%	66.459.425	32.497.911
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Aarhus	100%	63.850.942	51.298.322

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendte årsrapporter for datterselskaberne Keep P1 Holding ApS og Finderupparken Aarhus Holding ApS.

## 5 PERSONALEOMKOSTNINGER

Fonden har ingen ansatte.

## 6 SIKKERHEDSSTILLELSER

Fonden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.

## 7 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG EVENTUALPOSTER M.V.

### Eventualforpligtelser

Fonden har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 120.262 t.kr., i datterselskaberne Finderupparken Aarhus ApS og Marstrandsgade 24 Aarhus ApS.

# 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
- 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 Nordic Compliance Services A/S og i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Nordic Compliance Services A/S som depositar.

Depositarfunktionen er i Nordic Compliance Services A/S funktionsmæssigt og organisatorisk adskilt fra bankens øvrige kundevedtatte 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.

