

ÅRSRAPPORT 2019

Formuepleje
Ejendomme 1 P/S



FORMUE PLEJE

INDHOLD

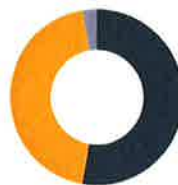
2019 i Overblik.....	4
Ledelsesberetning // Resultat og aktiviteter.....	5
Ledelsesberetning // Koncernstruktur	6
Ledelsesberetning // Præsentation af ejendomsporteføljen	7
Ledelsesberetning // Ejendomsmarkedet generelt	12
Ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion.....	17
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv.....	18
Fakta om Formuepleje Ejendomme 1 P/S.....	20
Påtegninger // Ledelsespåtegning.....	21
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	22
Fund Governance	25
Resultatopgørelse.....	28
Balance	29
Egenkapitalopgørelse.....	30
Noter	31
Selskabets væsentligste aftaler.....	34

- Årets resultat blev på -5.709 t.kr. Den underliggende drift af Fondens ejendomme har bidraget positivt til resultatet.
- Det negative resultat fremkommer som følge af negative kursreguleringer på Fondens realkreditlån, idet renterne er faldet i 2019. Den negative kursregulering og omkostninger i forbindelse med lånomlægning er i alt på 7.105 t.kr. i 2019.
- Derudover er valuarvurderingen af Fondens ejendomme 3.403 t.kr. lavere end ultimo 2018, hvilket svarer til en negativ værdiregulering på en "her og nu" salgspris som er 0,75% lavere efter skat i forhold til sidste år.
- Der er foretaget låneomlægninger til lavere rente i årets løb, hvilket fremadrettet giver en årlig besparelse på 2,1 mio. kr. efter skat. Den samlede besparelse kan opgøres til 27 mio. kr. efter skat set over lånenes restløbetid.
- 2019 blev Fondens første hele driftsår, hvorfor der har været stor fokus på at forbedre driften i Fondens ejendomme. Især har fokus været rettet mod ejendommen FINDERUPPARKEN, der konkurrerede med et markant udbud af nyopførte lejeboliger i nærområdet.
- For at gøre informationen endnu bedre til investorerne iværksatte bestyrelsen en tilfredshedsundersøgelse herom i 2019.

Fakta

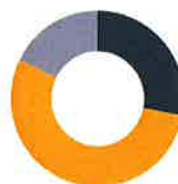
Navn:	Formuepleje Ejendomme 1 P/S
ISIN:	DK0060917417
Juridisk enhed:	Partnerselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	23/10 2017
Egenkapital:	123,1 mio. DKK
Seneste indre værdi:	9.846,51 kr. pr. aktie
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	83

Aktivsammensætning



■ Montagehalsvej (Valby) ■ FINDERUPVEJ (Aarhus C)
■ MARSTRANDSGADE (Aarhus C)

Passivsammensætning



■ Egenkapital ■ 1% 30-årig u/afdrag
■ 0,5% 20-årig m/afdrag

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 erhvervslejemål 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.

Årets resultat

Resultatet for 2019 udviser et underskud på 5.709 t.kr., og balancen pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 123.081 t.kr..

Det negative resultat fremkommer i et år, hvor driften af Fondens ejendomme i særdeleshed har bidraget positivt til resultatet, men hvor værdireguleringer af Fondens fastforrentede realkreditlån samt en mindre regulering af valuarvurderingen på en enkelt ejendom, har bidraget negativt. De negative og urealiserede kursreguleringer på Fondens fastforrentede realkreditlån udgør i alt 7.105 t.kr. efter skat og skyldes rentefald i 2019. Den negative valuarvurdering af Fondens ejendomme, som er en "her og nu" salgspris er i alt 3.403 t.kr. lavere end ultimo 2018. Dette svarer til en samlet negativ værdiregulering på 0,75% efter skat i forhold til sidste år.

Bestyrelsen og direktionen anser årets resultat for acceptabelt under hensyntagen til, at den underliggende drift af ejendommene har været tilfredsstillende.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi på 9.846,51 kr. pr. ejerandel. Den indre værdi ved tegning var 10.000 kr. pr. ejerandel. Med henblik på at afspejle en indre værdi til markedsværdi, hvor både investeringsejendommene og finansieringen heraf optages til dagsværdi, anvender datterselskaberne fra og med i år de internationale regnskabsstandarder, IFRS på gæld, hvorefter finansielle aktiver og forpligtelser optages til markedsværdi i lighed med investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsfonden ejer 3 ejendomme og har været fuldt investeret i 2019.

Pr. 31/12 2019 ejes ejendomme med en samlet bogført værdi på 451 mio. kr. Selskabet ejer ejendommene indirekte igennem helejede datterselskaber. Hele ejendomsporteføljen består af ejendomme med centrale beliggenheder i København og Aarhus, som indeholder 150 lejemål fordelt på 148 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende, om end der dog i Finderupparken har været konstateret et lavere driftsoverskud end forventet i perioden. I årets løb er der blevet solgt en parkeringskælder, men har i øvrigt i sig selv ikke medført fortjeneste eller tab. Samlet set har der for Fonden været en positiv udvikling i huslejen i løbet af regnskabsåret. Størstedelen af Fondens realkreditlån er blevet omlagt 1. oktober. Omlægningen vil medføre en rentebesparelse i år 1 på 2.182 t.kr. efter skat. Der anvendes fortsat udelukkende fast forrentede lån. Den samlede besparelse kan opgøres til 27 mio. kr. efter skat set over lånenes restløbetid.

For detaljer omkring drift, låneomlægning mv. for de enkelte ejendomme henvises til den nærmere omtale på de følgende sider.

I forbindelse med årsafslutningen er Fondens 3 ejendomme blevet vurderet af en uafhængig valuar. Dette har medført en samlet negativ værdiregulering på 3.403 t.kr. efter skat. Særligt for Finderupparken har den uafhængige valuarvurdering givet anledning til en nedskrivning af ejendommens værdi på 6.456 t.kr. efter skat. Værdireguleringen afspejler nogle vanskeligheder, der har været i regnskabsåret, herunder det markante udbud af nyopførte lejeboliger i nærområdet. I årets løb er der iværksat væsentlige aktiviteter for at forbedre den fremadrettede drift. Kombineret med at ejendommen er velbeliggende med kort afstand til centrum anses investeringscasen derfor som intakt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi. I dattervirksomhederne er ejendommene målt til dagsværdi, hvilket indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn. Vi henviser til årsrapporterne for datterselskaberne for oplysninger om de centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi. Disse forefindes på CVR.dk.

Begivenheder efter balancedagen

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

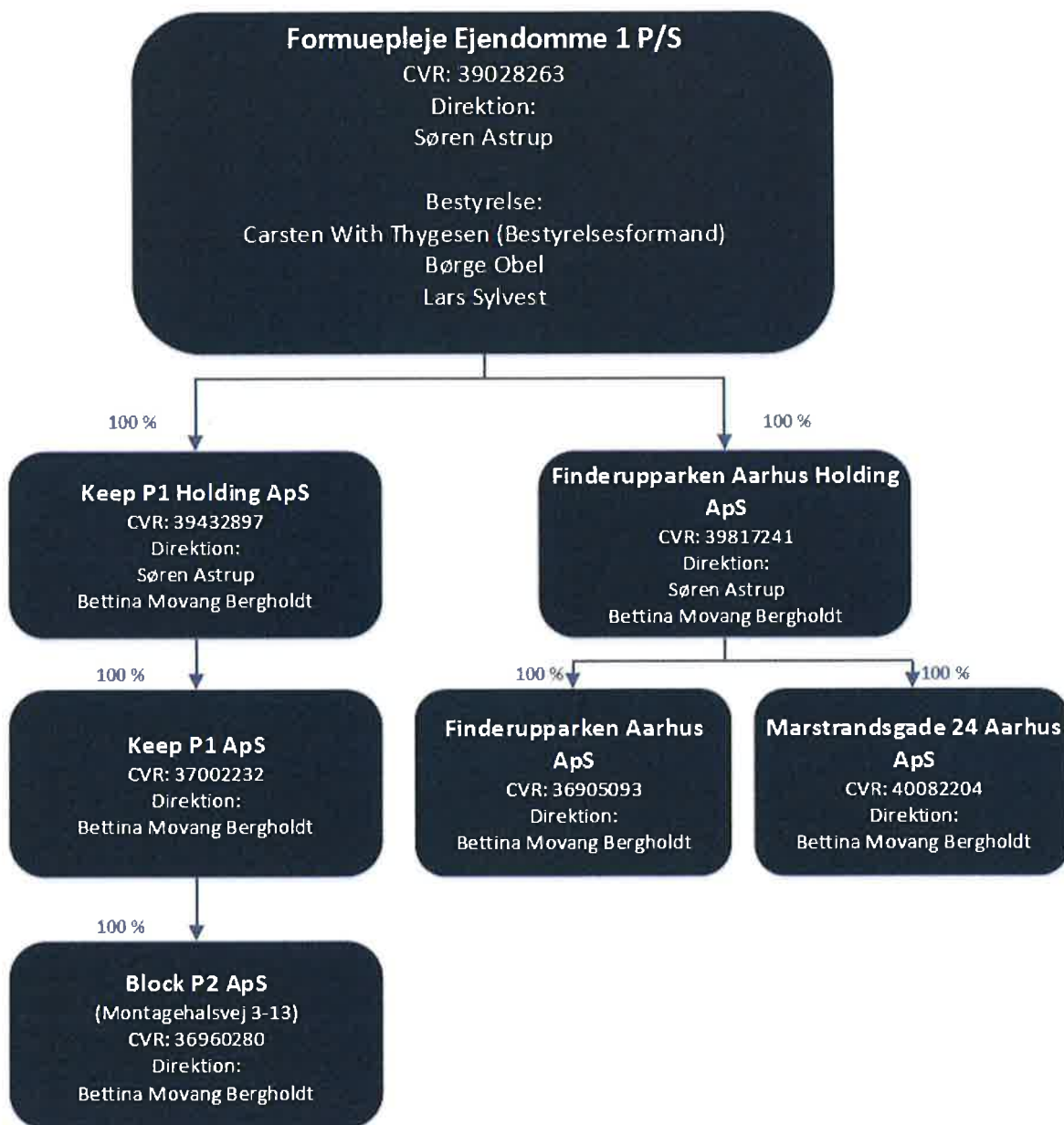
Øvrige forhold

Bestyrelsen og Formuepleje har gennem hele året arbejdet med at højne informationsniveauet til Fondens investorer. I november 2019 blev der udarbejdet en tilfredshedsundersøgelse herom til investorerne. Generelt var der stor tilfredshed med hyppigheden og detaljeringsgraden i informationen. Knap 80% fandt dette tilfredsstillende, ligesom der indkom flere gode forslag til at gøre informationsniveauet og dialogen med investorerne endnu bedre.

LEDELSEBERETNING // KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme 1 P/S er struktureret som et moderselskab, der via 2 holdingselskaber ejer i alt 3 ejendomsselskaber. Strukturen er bevidst valgt, da det har medført omkostningsbesparelser i form af sparet tinglysningsafgift, samt mulighed for at udnytte akkumuleret skattemæssigt underskud. Ligeledes giver strukturen fleksibilitet i forhold til et fremtidigt salg af ejendommene, der således både kan sælges i selskabsform eller som direkte salg. Endvidere er størsteparten af lejemålene opdelt i ejerlejligheder, hvorfor strukturen også er optimal ved eventuelt frasalg af ejerlejligheder enkeltvis. Strukturen, der ved første øjekast kan virke kompleks, giver således på nuværende tidspunkt de bedste muligheder for at optimere det fremtidige afkast.

Strukturen er vist i nedenstående figur.



Montagehallen i Valby, Montagehalsvej 3-13, 2500 Valby



Ejendommen

Ejendommen ligger i Valby i Københavns Kommune.

Området er tidligere anvendt af FL Smith A/S til brug for maskinproduktion, men er nu under markant udvikling med opførelse af nye bolig-, erhvervs- og butiksejendomme. Montagehalsvej er den tidligere montagehal og skiller sig positivt og markant ud med et særligt udtryk. Ombygningen af ejendommen er varetaget af Arkitektfirmaet CF Møller med respekt for bygningens unikke præg.

Gårdrummet, som ejendommen ligger ud til, rummer velanlagte opholdsarealer og plads til aktiviteter, herunder blandt andet boldspil med mere.

De fleste af boligerne har 2 altaner og alle stuelejligheder terrasse. Lejlighederne bebos af familier eller enlige med/uden børn samt studerende.

Ejendommens 66 ejerlejligheder er fordelt på 16 forskellige størrelser, fra 73 kvm til 137 m², og gennemsnitsstørrelsen er 103,5 m². Der er flest lejligheder på 111 m².

Det er en attraktiv beliggenhed centralt i Valby, tæt på trafikknudepunktet Toftegårds Plads og tæt på Valby Station, Valby Laggade og butiksentret Spinderiet.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Block P2 ApS.

Driftsaktivitet

Generelt er der god efterspørgsel efter lejlighederne i Montagehallen, og genudlejning af opsagte lejemål har set over hele året forløbet tilfredsstillende. Midt på året oplevede ejendomsadministrator konkurrence fra udbudte lejelejligheder i et nyopført boligkompleks i samme område, hvilket i det pågældende kvartal medførte en lidt længere genudlejningsperiode.

Ejendomsteamet har haft en jævnlig tæt dialog med ejendomsadministrator omkring håndtering af bl.a. genudlejning, markedsføring og drøftelser om den generelle drift.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der indhentet en vurdering af ejendommen fra en uafhængig valuar. Vurderingen har givet anledning til en opskrivning af ejendommens værdi på 3.500 t.kr. svarende til 2.730 t.kr. efter skat.

Et rentefald over perioden har medført, at der har været en negativ værdiregulering på 5.536 t.kr svarende til 4.318 t.kr. efter skat.

Låneomlægning

Pr. 1. oktober 2019 blev der gennemført konvertering af eksisterende kreditforeningslån fra henholdsvis 2% afdragsfrit 30-årigt obligationslån og 1,5% 20-årigt kontantlån til henholdsvis 1% og 0,5%.

Omlægningen har medført en rentebesparelse i år 1 på 1.550 t.kr. p.a. før skat og udgør dermed en markant driftsforbedring af ejendommen. Omkostningerne til omlægningen har udgjort 260 t.kr.

De nye lån er hjemtaget i kursniveauet 96,70 – 97,35, hvilket betyder, at omlægningen vil være tjent hjem inden for maksimalt 4 år.

Den samlede besparelse kan opgøres til 15 mio. kr. efter skat set over lånenes restløbetid.

Finderupparken i Aarhus, Finderupvej 1-9, 8000 Aarhus C



Ejendommen

I Finderupparken ejer selskabet 79 ejerlejligheder, der består af 77 beboelseslejligheder og 2 erhvervslejligheder.

Bygningen er tegnet af CF Møller og er opført i 2008-2009. Ejendommen er en del af en samlet bebyggelse bestående af 5 bygninger i 4 etager, bundet sammen af svalegange/altangange og bygget ovenpå et fælles parkeringsanlæg i kælderetagen. Samlet består bebyggelsen af 96 enheder, hvoraf Formuepleje Ejendomme 1 P/S ejer de 79.

Bag ejendommens facader gemmer sig en oase med fælles opholdsarealer mellem bygningerne, og alle beboelseslejligheder har overdækket altan eller terrasse.

Lejlighedernes størrelser varierer fra 64 kvm til 98 kvm fordelt med 2 – 4-værelses lejligheder, og bebos primært af parret eller singlen med/uden børn foruden studerende.

Beliggenheden er central i Aarhus med kort afstand til uddannelsesinstitutioner, dagligvareindkøb, byens centrum og transportmuligheder i alle retninger, herunder kort køreafstand til motorvejsnettet.

Området også kendt som "Området ved Frisko Huset", der over de seneste 10-15 år er blevet udviklet fra et erhvervsområde til et blandet område med et massivt antal beboelseslejligheder langs Ringgaden og de nært tilstødende områder såsom bl.a. Søren Frichs Vej, Trianglen og Ceresbyen.

Ejerlejlighederne ejes via det 100% ejede datterselskab Finderupparken Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

Der har gennem året været et stort antal genudlejninger af opsagte lejemål. Hen over 2. og 3. kvartal har genudlejningen bl.a. været udfordret af mange opsigelser på samme tid samtidig med konkurrerende nyopførte lejligheder i nabolaget.

For at forøge omfanget af potentielle lejere er der ændret et antal lejligheder fra 3 til 4 værelser ved at opsætte en ekstra væg, således tre studerende ville kunne dele lejligheden. Dette medførte bl.a. en markant kortere genudlejningsperiode og øget aktivitet, da delemuligheden var efterspurgt.

Ejendomsteamet har haft tæt dialog med ejendomsadministrator omkring drift og genudlejning, herunder markedsføring af ledige lejemål, og andre drøftelser om driften.

Der er i løbet af året gennemført forbedringer af miljøet på fællesarealerne med bl.a. havemøbler, grill, træbelysning af gårdhavernes træer samt opsætning af cykelstativer.

Gendlejningsperioderne er markant formindsket hen over året, og i sidste kvartal af året således væsentlig forbedret.

Parkeringskælder er frasolgt pr. 21. august 2019, og overskydende provenu (efter forholdsmæssig gældsindfrielse) forventes anvendt til forbedring/optimering af resterende lejemål i ejendommen.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der indhentet en vurdering af ejendommen fra en uafhængig valuar. Vurderingen har givet anledning til en nedskrivning af ejendommens værdi på 8.277 t.kr. svarende til 6.456 t.kr. efter skat.

Værdireguleringen afspejler de vanskeligheder, der har været i regnskabsåret, herunder især det markante udbud af nyopførte lejligheder i området. Ejendommen er dog velbeliggende med kort afstand til centrum og investeringscasen anses derfor for intakt.

Et rentefald over perioden har medført, at der har været en negativ værdiregulering på realkreditbelåningen på 3.400 t.kr. svarende til 2.652 t.kr. efter skat.

Låneomlægning

Pr. 1. oktober 2019 blev der gennemført konvertering af eksisterende kreditforeningslån fra henholdsvis 2% afdragsfrit 30-årigt obligationslån og 1,5% 20-årigt kontantlån til henholdsvis 1% og 0,5%.

Omlægningen har medført en rentebesparelse på ca. 1.247 t.kr. p.a. før skat og udgør dermed en markant driftsforbedring af ejendommen. Omkostningerne til omlægningen har udgjort 171 t.kr. De nye lån er hjemtaget i kursniveauet 96,70 – 97,35, hvilket betyder at omlægningen vil være tjent hjem indenfor maksimalt 4 år.

Den samlede besparelse kan opgøres til 12 mio. kr. efter skat set over lånenes restløbetid.

Marstrandsgade 24, 8000 Aarhus C



Ejendommen

Marstrandsgade 24 er en velholdt og charmerende ejendom med 5 lejligheder opført i år 1900 og placeret midt i byens hjerte.

Lejlighederne er fra stueetage til 3. salen indrettet som 3-værelses lejligheder på ca. 76 kvm, og 4. sals lejligheden er en lidt mindre lejlighed med stort køkken/alrum og 2 værelser. Lejlighederne henvender sig til parret eller singlen med/uden børn, ligesom de også kan anvendes til bofællesskab for studerende.

Alle lejligheder er renoverede og bagtrappen i ejendommen blev nedlagt i 2007, hvilket har forøget lejlighedernes brugsværdi. Gulvene er originale planker og i flere værelser er de oprindelige stuklofter velbevarede. Der er et hyggeligt gårdmiljø, fælles kælder med vaskeri og opbevaring samt plads til cykler.

Ejendommen er en del af en ældre karrébebyggelse. Beliggenheden er helt centralt i Aarhus centrum i roligt kvarter nær Godsbanearealerne, der er udviklet med kreativt miljø, og hvor Aarhus Å samt Brabrandstien kan følges på gåben. På den anden side af kvarteret ligger AROS, Musikhuset og Scandinavian Center. Der er kort afstand til uddannelsesinstitutioner og gåafstand til banegården.

Ejendommen ejes af det 100% ejede datterselskab Marstrandsgade 24 Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

Generelt er gendulejning af opsagte lejemål forløbet tilfredsstillende.

Værdiregulering

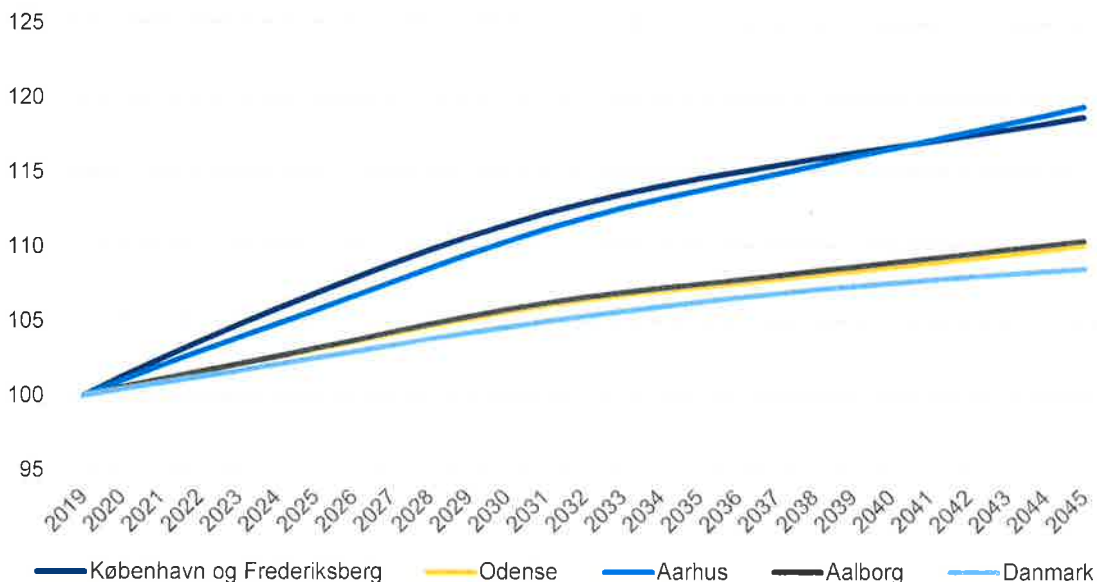
I forbindelse med regnskabsafslutningen er der indhentet en vurdering af ejendommen fra en uafhængig valuar. Vurderingen har givet anledning til en opskrivning af ejendommens værdi på 415 t.kr. svarende til 323 t.kr. efter skat.

Et rentefald over perioden har medført, at der har været en negativ værdiregulering på realkreditbelåningen på 172 t.kr. svarende til 135 t.kr. efter skat.

Boligmarkedet

Boligmarkedet i Danmark har i de seneste år været karakteriseret ved stigende ejerboligpriser og markedslejer. Det er især storbyerne, der driver prisstigningerne, idet urbaniseringstendensen har medført en demografisk forskydning, som har skubbet befolkningsprognoserne for landets storbyer opad.

Befolkningsprognoser, indeks 100 = 2019



Kilde: Danmarks Statistik og Colliers International A/S

Boligmarkedet i København og Aarhus

Ud over den ovenfor beskrevne udvikling og prognose for udbud og efterspørgsel i landets større byer, fokuseres herefter på markedet for boligejendomme i henholdsvis København og Aarhus.



København

Den danske hovedstad er den største driver for byernes befolkningsvækst, og over de næste 10 år forventes antallet af indbyggere at øges med ca. 10%. Stigningen drives i høj grad af indvandring og stigende fødselsrater, alt imens Københavns Kommune i de seneste år har registreret en nettoudflytning, i takt med at boligpriserne i omegnskommunerne relativt til det centrale København har været mere attraktive.

Historisk har udbuddet i København ikke kunne følge med efterspørgslen, hvilket generelt har drevet markedslejer og ejerboligpriser i vejret. I dag er byggeaktiviteten høj, og aktører, som sætter udbudslejer højt i forhold til markedsniveauet, oplever i stigende grad problemer med udlejningsperioder. Denne tendens har medført, at markedslejer og afkastniveauer har været stagnerende.

Leje- og afkastniveauer i København (og Frederiksberg) ¹

Leje		2017		2018				2019			Prognose
Kr. / m ² / p.a.		3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	
København & Frederiksberg	Primær	1.950	1.950	2.000	2.050	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	Stabil
	Sekundær	1.700	1.750	1.750	1.700	1.700	1.700	1.700	1.675	1.675	Stabil

Startforrentning		2017		2018				2019			Prognose
Nettostartafkast		3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	
København & Frederiksberg	Primær	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	Ned
	Sekundær	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	Ned

Kilde: Colliers International A/S

Den stagnerende udvikling i markedsleje og afkast vurderes at være i god tråd med markedets cyklus og generelle udbuds- og efterspørgselsforhold på både bruger- og investormarkedet. Niveauerne udtrykker ligeledes stabilitet, hvilket er lig med lav risiko. Boligudlejningsejendomme i København er dog den mest efterspurgte aktivklasse i dagens investormarked, primært drevet af fortsat attraktive fundamentale forhold såsom en robust langsigtet efterspørgsel og et attraktivt risikojusteret afkast.



Aarhus

Også i landets næststørste by, Aarhus, opleves der gunstige forhold på boligmarkedet. En mærkbart tiltagende befolkningsvækst har igennem de seneste år kendetegnet byen, og den deraf afledte forøgelse af boligefterspørgslen har været med til at drive markedslejer og ejerboligpriser op. Indbyggertallet i Aarhus forventes at stige med ca. 9% over de næste 10 år. I Aarhus har befolkningsstigningen overvejende været drevet af et stort fødselsoverskud. Dernæst har Aarhus Kommune, i de senere år, haft Danmarks højeste nettotilflytning.

Aarhus' store nettotilflytning har blandt andet været drevet af unge, der flytter til byen for at studere på en af de mange uddannelsesinstitutioner. Den store tilflytning fra det yngre segment har bevirket, at Aarhus har en meget skræv aldersmæssig fordeling, hvor 25% af befolkningen i Aarhus Kommune er mellem 20-29 og for byen Aarhus er tallet 29%. Dette har skabt et naturligt behov for lejeboliger. I dag bor ca. 50% af alle unge mellem 20-29 i etageboliger, og ca. 47% af alle i den aldersgruppe der bor til leje i en privat etagebolig.

Ligesom i København har Aarhus oplevet, at udbuddet ikke har været i stand til at følge med efterspørgslen. Aarhus omfatter dog en række større, interessante byudviklingsområder, som især har givet investorer mulighed for at øge allokeringen mod boligejendomme i Aarhus. Samtidig er byggeaktiviteten høj på nuværende tidspunkt, hvilket ligesom i København er med til at forklare de stagnerende leje- og afkastniveauer. Aarhus står dog over for en større udbudsførgelse relativt til efterspørgslen og den eksisterende boligmasse, hvorfor der forventes et marginalt nedadrettet pres på markedslejen. Udbudsforhøjelsen er dog overvejende rettet mod byudviklingsområder uden for midtbyen, hvorfor markedslejepresset, i første omgang, overvejende vil ramme de mere decentrale områder.

¹ Lejeniveauet og startforrentningen er angivet for nyopførte boliger i størrelsen 80-100 kvadratmeter, ekskl. stue- og penthouseboliger.

Primær boligbeliggenhed i København er eksempelvis Langelinie og Havneholmen.

Sekundær boligbeliggenhed i København er eksempelvis Valby og Ørestad Syd.

Leje og afkastniveauer i Aarhus

Leje		2017			2018				2019		Prognose
Kr. / m ² / p.a.		3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	
Aarhus	Primær	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	Ned
	Sekundær	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.450	1.425	1.425	Ned

Startforrentning		2017			2018				2019		Prognose
Nettostartafkast		3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	
Aarhus	Primær	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	Stabil
	Sekundær	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,50%	4,25%	Stabil

Kilde: Colliers International A/S

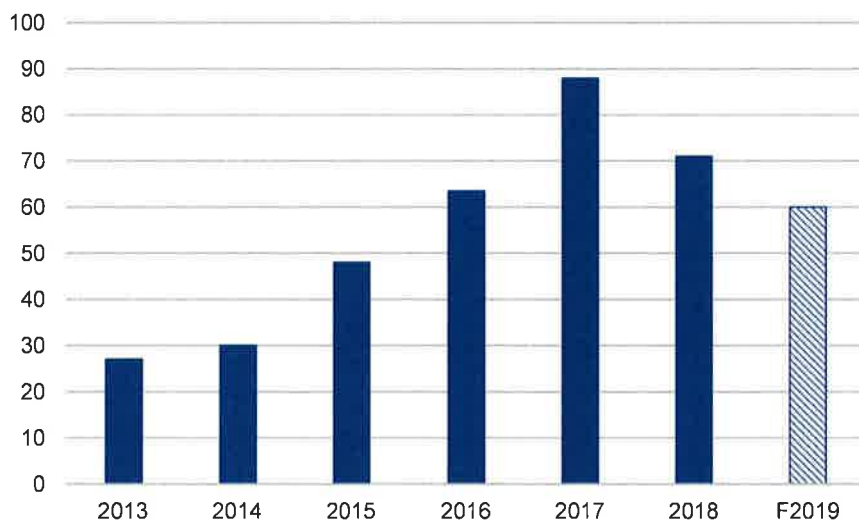
Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme

På investeringsmarkedet for fast ejendom registrerer vi i øjeblikket fald i den samlede transaktionsvolumen. 2018 kunne ikke følge rekordvolumen fra 2017 på næsten 90 mia. kr., og Colliers prognoser viser, at 2019 forventes at blive lavere end 2018 med en samlet transaktionsvolumen på ca. 60 mia. kr., hvilket derved er på niveau med 2016.

Den faldende volumen er ikke et udtryk for, at der ikke er interesse for det danske ejendomsinvesteringsmarked, men er formentlig et udtryk for, at afkastkravene nu er presset ned i et niveau, hvor investorerne ikke finder forholdet mellem afkast og risiko tilstrækkeligt attraktivt.

Investorerne ser blandt andet en risiko i den store byggepipeline i de store byer, som har og vil præge forholdet mellem udbud og efterspørgsel. Allerede i dag ses der et skift i udlejningsprocenter for nybyggeri, hvor det ikke længere er givet, at nybyggede udlejningsboliger i København, Aarhus, Odense og Aalborg opnår 100% udlejning på ibrugtagelsestidspunktet, hvilket markedet i høj grad tidligere har forventet. Det er ca. 24 måneder siden, Colliers først registrerede en vis tilbageholdenhed i markedet. Investorer, der købte nybyggerier med en forventet ibrugtagelse på mere end 6 måneder, krævede pludselig, at afkastet skulle være 0,25-0,5% højere, hvilket mange udviklere ikke var villige til at acceptere. Som resultat heraf har det været sværere at nå til enighed mellem købere og sælgere.

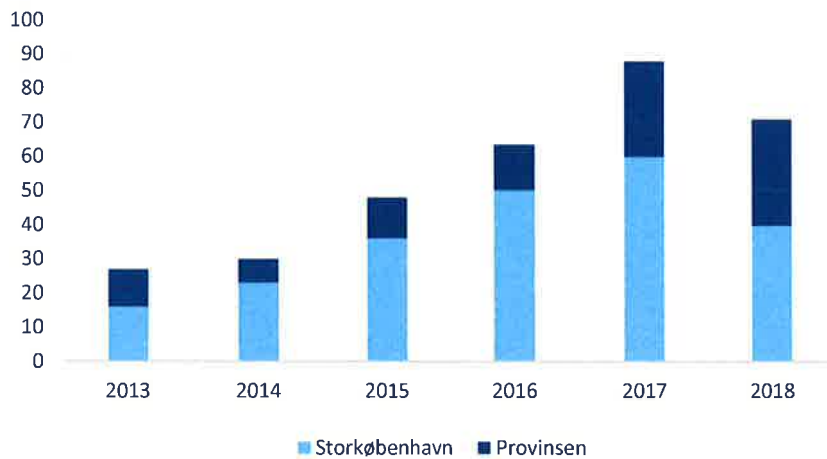
Transaktionsvolumen i Danmark



Kilde: Colliers International A/S

Resultatet af faldende afkastkrav, især i København, har bevirket, at investorerne har set mere mod provinsen. I 2018 var ca. 45% af den samlede transaktionsvolumen uden for Storkøbenhavn, og på trods af det samlede fald i transaktionsvolumen har provinsen kun oplevet en øget transaktionsvolumen siden 2014. Faldet i transaktionsvolumen fra 2017 til 2018 skyldtes således alene et fald i transaktionsvolumen i Storkøbenhavn.

Transaktionsvolumen i Danmark

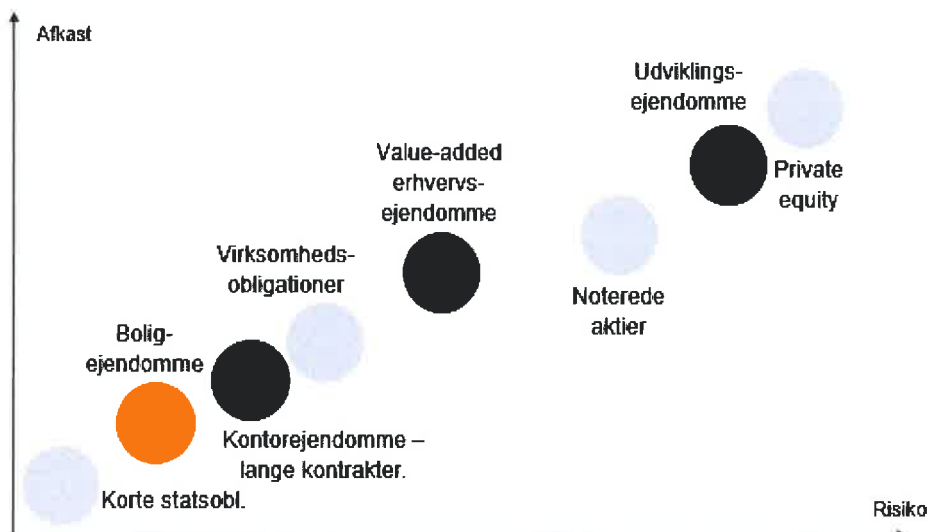


Kilde: Colliers International A/S

Boligudlejningsejendomme er investorernes foretrukne ejendomstype, og i både 2017 og 2018 udgjorde investeringer i boligudlejningsejendomme omkring 45% af den samlede transaktionsvolumen. Boligudlejningsejendomme er således, i dagens marked, mere omsættelige og likvide end nogen anden type investeringsejendom.

Afkast og risiko på boligejendomme

Boligejendomme er karakteriseret som et lavrisikoaktiv med en defensiv risikoprofil. Tomgangen i danske boligejendomme er stort set ikke-eksisterende, hvilket skaber en meget stor sikkerhed for de pengestrømme som ejendommen genererer.



Kilde og tilvirkning: Colliers International A/S og Formuepleje A/S

Risiko- og afkastprofil pr. aktivklasse

Når der observeres tomgang i boligudlejningsejendomme på de bedste beliggenheder, skyldes det oftest, at der er tale om lejemaal, som undergår istandsættelse. I 2018 og 2019 har vi dog set flere eksempler på, at udlejere forsøger at teste markedslejen, og dermed udbyder boligerne til en meget høj leje. For udlejere, som forfølger en sådan strategi, må det forventes, at risikoen for tomgang, højere fraflytningsrate og længere genudlejningsperioder er til stede.

Det er især interessant at bemærke, at markedslejen på boligejendomme i København er enorm stabil. Dette illustrerer, at primære udlejningsejendomme er yderst sikre aktiver, og at det primært er værditilvækst-komponenten, der som funktion af fluktuationer i investorenes nettostartafkastkrav, kan påvirke afkastet negativt.

Ved investering i nyere boligudlejningsejendomme vil ejendommene oftest være opdelt i ejerlejligheder på trods af, at ejendommene blot anvendes til udlejning. Denne opdeling i ejerlejligheder giver dog to mærkbare fordele for investorer:

1. Ejendommens værdistigning kan være større end for ikke-ejerlejlighedsopdelte boligudlejningsejendomme i perioder, hvor ejerboligmarkedet har vind i sejlene.
2. Investorer har bedre mulighed for exit og dermed større likviditet, fordi ejendommen både kan appellere til investorer med forskellige strategier, altså både langsigtet udlejning og løbende frasalg af ejerlejligheder.

For nyopførte, ejerlejlighedsopdelte boligudlejningsejendomme kan der desuden realiseres momsmæssige gevinster ved at drive ejendommen som boligudlejningsejendom og derefter igangsætte et frasalg af ejerlejlighederne i takt med, at de fraflyttes af lejerne.

Nyopførte boligudlejningsejendomme på attraktive beliggenheder i landets større byer handles i dag til et nettostartafkast på 3,50%-4,25%. Derfor forventes investeringer i boligudlejningsejendomme i dagens marked at give et løbende direkte afkast på ca. 3,75%, imens værditilvæksten umiddelbart vurderes at skulle følge inflationstakten, da vi på kort sigt ikke ser deciderede stigninger i markedslejen.



Det nuværende lavrenteniveau giver samtidig meget interessante muligheder for gearing, idet boligudlejningsejendomme kan finansieres med realkredit til en belåningsgrad (LTV) på op mod 80%. Det danske realkreditsystem er både transparent, sikkert og omkostningseffektivt med marginer på omkring 75 basispunkter og samlede finansieringsomkostninger, som i dagens marked sjældent overskrider 1,50% ved variabelt forrentede realkreditlån.

Selvom en høj belåningsgrad øger investeringens samlede risiko, er det bemærkelsesværdigt, at egenkapitalforrentningen kan ramme tocifrede niveauer ved brug af gearing, hvilket alt andet lige er et meget attraktivt risikojusteret afkast.

Kilde: *Colliers International A/S*

Afsnit om Boligmarkedet side 12-16 er udarbejdet af *Colliers International A/S* i november 2019.

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, heraf 10 år i Realkredit Danmark A/S, 5 år som koncerndirektør i Hedeselskabet og 13 år som administrerende direktør for HedeDanmark A/S. Han har siden 1998 været medlem af bestyrelsen i en række investeringsselskaber, herunder som næstformand i Realdania siden 2009 og i 2013-2019 som formand for Investeringskomiteen i Realdania. Fra 2016 til ultimo 2018 blev han desuden formand for Markedsmodningsfonden udpeget af Erhvervsministeren og er fra den 1. januar 2020 formand for Arkitektskolen Aarhus udpeget af Uddannelses- og Forskningsministeren.



Børge Obel
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Børge Obel er dr.oecon. og har sit professionelle virke indenfor Management Science – igennem en årrække som professor ved Odense Universitet/Syddansk Universitet. I årene 2004 til 2010 var han rektor og dekan for Handelshøjskolen, Aarhus Universitet, og siden 2010 har han været professor sammesteds. Han har igennem årene været med i en lang række offentlige udvalg indenfor blandt andet undervisnings- og IT-området. Han har desuden igennem de seneste 20 år været medlem af en række bestyrelser – blandt andet Bankinvest og Albani Bryggerierne.



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 koncernfinansdirektør 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.

DIREKTIONEN



Søren Astrup
Direktør i Formuepleje A/S, partner, medlem af investeringskomiteén

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.

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 igen i 2020.

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 Merkur
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 Triple Alfa Global Equities A/S
Mobilhouse A/S
Mobilhouse Holding A/S
Skovrådet
Lfi Silva Investments A/S
Arkitektskolen Aarhus

Næstformand for bestyrelsen for:

Realdania

Medlem af bestyrelsen for:

Karen og Karl Buttenschøns Familiefond

Direktør for:

Cresco Capital A/S

BØRGE OBEL

Professor, dr. oecon.
Grumstolsvej 66
8270 Højbjerg
Født: 1948
Indtrådte i bestyrelsen den 23. oktober 2017 og udtræder af bestyrelsen ved Generalforsamlingen den 9. marts 2020

Bestyrelsesformand for:

ZEAL (EcoMerc) ApS

Medlem af bestyrelsen for:

Formuepleje Ejendomme 1 P/S
Formuepleje Ejendomme 2 P/S
Formuepleje Ejendomme 3 A/S
Formuepleje Ejendomme 4 A/S

Direktør for:

Obel og Obel ApS
ODC-C IVS

LARS SYLVEST

Direktør, cand. oecon.
Orionsvej 6B
8270 Højbjerg
Født: 1955
Indtrådte i bestyrelsen 23. oktober 2017 og er på valg igen i 2020.

Bestyrelsesformand for:

CAJ Associates
ClickAJob
ClickATest
Ferm Invest

Medlem af bestyrelsen for:

Aktieselskabet CBH
Grundfos Pumps Limited Retirement Fund
Investeringsforeningen Formuepleje
Kapitalforeningen FP
Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
Kapitalforeningen Formuepleje Merkur
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 Triple Alfa Global Equities A/S
Pearless Pump Company Pension Fund

Direktør for:

Ferm Invest

BESTYRELSENS MØDER

Bestyrelsen har i 2019 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

BESTYRELSENS AFLØNNING

Som honorar til bestyrelsen for 2019 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 80 t.kr. Heraf aflønnes formanden med 40 t.kr. og menigt bestyrelsesmedlem med 20 t.kr.

Der har i 2019 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

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 Triple Alfa Global Equities A/S

Emiliedalen Aarhus Holding ApS

Finderupparken Aarhus Holding ApS

Keep P1 Holding ApS

KGV Aarhus Holding ApS



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/

Formål

Selskabet har til formål at skabe et afkast til Selskabets investorer ved investering i beboelsejendomme, 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

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 30 70 02 28

Regnskabsår

Selskabets regnskabsår følger kalenderåret.

Depositar

Danske Bank A/S
Holmens Kanal 2-12
1092 København K
CVR-nr. 61 12 62 28

Godkendt på generalforsamling, den 9. marts 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. januar 2020

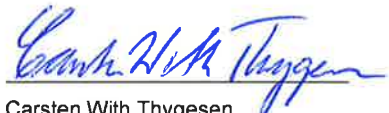
Forvalter

Formuepleje A/S



Søren Astrup

Bestyrelse



Carsten With Thygesen
formand



Lars Sylvest



Børge Obel

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

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 ledel-

sesberetningen, 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.

København, den 30. januar 2020

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas Hjortkjær Petersen

statsaut. revisor
mne33748



Michael Laursen

statsaut. revisor
mne26804



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

Bettina Movang Bergholdt er ejendomsdirektør i Formuepleje og er tillige direktør i datterselskaberne ejet af ejendomsfondene. Hun har været en del af Formueplejekoncernen siden august 2018. Bettina Movang Bergholdt er uddannet advokat, ejendoms-mægler og valuar. Hun har 28 års erfaring fra ejendomsbranchen, heraf 25 år hos ejendomsrådgiverkæden home og home Erhverv samt 3 år hos advokatfirmaet Bech-Bruun.



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 investorenes 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 ejendomsrådgiveruddannelsen 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 ejendomskoncernen DOMIS og direktør. Fra 2017 til 2019 var Lars-Erik Larsen Ejendomsdirektør i Formuepleje, og med til at etablere Formueplejes investeringer indenfor ejendomsområdet.

ADVISORY BOARD

Lone Bøegh Henriksen



Henrik Jensen



Erik Andresen



Lars-Erik Larsen



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 investerings-beslutningerne.

Investeringskomiteen består af følgende personer:

Søren Astrup
Leif Hasager
Niels B. Thuesen
Henrik Franck



Indflydelse og kommunikation

Hver kapitalandel på nominelt kr. 10.000,00 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 tilgængelig på Formueplejes hjemmeside 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, jfr. ovenfor. Bestyrelsen ansætter herefter en direktion, der varetager den daglige ledelse af Fonden.



RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	kr.	2019	2018
	Bruttotab	-2.422.935	-3.282.326
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.031.952	5.977.123
2	Finansielle indtægter	1.814.619	1.651.841
3	Finansielle omkostninger	<u>-69.094</u>	<u>-555.897</u>
	Årets resultat	<u>-5.709.362</u>	<u>3.790.741</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-5.031.952	5.977.123
	Overført resultat	<u>-677.410</u>	<u>-2.186.382</u>
		<u>-5.709.362</u>	<u>3.790.741</u>

BALANCE

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>32.045.171</u>	<u>37.077.123</u>
		<u>32.045.171</u>	<u>37.077.123</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.045.171</u>	<u>37.077.123</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>89.843.350</u>	<u>99.131.796</u>
		<u>89.843.350</u>	<u>99.131.796</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.354.213</u>	<u>874.293</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>91.197.563</u>	<u>100.006.089</u>
	AKTIVER I ALT	<u>123.242.734</u>	<u>137.083.212</u>
	kr.		
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000.000	125.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	945.171	5.977.123
	Overført resultat	-2.863.792	-2.186.382
	Egenkapital i alt	<u>123.081.379</u>	<u>128.790.741</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	7.700.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	41.488
	Anden gæld	<u>161.355</u>	<u>550.983</u>
		<u>161.355</u>	<u>8.292.471</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>161.355</u>	<u>8.292.471</u>
	PASSIVER I ALT	<u>123.242.734</u>	<u>137.083.212</u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalopgørelse

2019

kr.	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000.000	5.977.123	-2.186.382	128.790.741
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-5.031.952</u>	<u>-677.410</u>	<u>-5.709.362</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000.000</u>	<u>945.171</u>	<u>-2.863.792</u>	<u>123.081.379</u>

Af virksomhedskapitalen er nom. 500.000 kr. tegnet af komplementaren.

Noter**1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for 2019 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.

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 året 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.

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.

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 indestående i pengeinstitutter.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien

kr.	2019	2018
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.814.619</u>	<u>1.651.841</u>
	<u>1.814.619</u>	<u>1.651.841</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	596
Andre finansielle omkostninger	<u>69.094</u>	<u>555.301</u>
	<u>69.094</u>	<u>555.897</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalandele i dattervirksomheder
kr.		
Kostpris 1. januar 2019		<u>31.100.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>31.100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		5.977.123
Årets resultat		<u>-5.031.952</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>945.171</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>32.045.171</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Keep P1 Holding ApS	Aarhus	100%	22.844.525	2.019.164
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Aarhus	100%	9.200.646	-6.849.354

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendte årsrapporter for datterselskaberne Keep P1 Holding ApS og Finderupparken Aarhus Holding ApS. Det skal oplyses, at Finderupparken Aarhus Holding ApS har forlænget regnskabsår, og resultatet på 202 t.kr. for perioden 31/8 - 31/12-18 er indregnet i sidste års årsrapport.

Det skal endvidere oplyses, at der indgår en merværdi på 9.997 t.kr. i opgørelsen af egenkapitalen for Keep P1 Holding ApS. Der henvises til årsrapporten for Keep P1 Holding ApS (CVR-nr. 39 43 28 97).

5 Personaleomkostninger

Virksomheden har ikke ingen ansatte.

Honorar til bestyrelsen udgør i alt 80.000 kr.

Løn til direktionen udgør 0 kr.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 312.422 t.kr., i datterselskaberne Block P2 ApS, Finderupparken Aarhus ApS og Marstrandsgade 24 Aarhus ApS.

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2019.

Datterselskabernes ejendomme er delvist finansieret med lån fra kreditinstitutter, og til sikkerhed herfor har datterselskaberne stillet pant i ejendommene.

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
- Udlejning af lejemål, herunder 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.

Depositær

Selskabets finansielle aktiver skal holdes adskilt fra Forvalteren og opbevares hos en depositær, som opfylder betingelserne herfor i medfør af FAIF-loven.

Selskabet har indgået aftale med Danske Bank A/S og i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Danske Bank A/S som depositær.

Depositærfunktionen er i Danske Bank A/S funktionsmæssigt og organisatorisk adskilt fra bankens øvrige kundevendte aktiviteter.

Med aftalen påtager depositæren 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.

FORMUEPLEJE A/S
Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C
www.formuepleje.dk

FORMUE | PLEJE