

ÅRSRAPPORT 2019

Formuepleje
Ejendomme 2 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	15
Ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion	20
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv.....	21
Fakta om Formuepleje Ejendomme 2 P/S.....	23
Påtegninger // Ledelsespåtegning	24
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	25
Fund Governance	28
Resultatopgørelse.....	31
Balance	32
Egenkapitalopgørelse.....	33
Noter	34
Selskabets væsentligste aftaler.....	37

- Årets resultat blev på -9.388 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. Negative kursregulering og omkostninger i forbindelse med låneomlægning er på i alt 6.928 t.kr. Herudover er der afholdt omkostninger til etableringen af ejendomsporteføljen på i alt 3.168 t.kr.
- Den uafhængige valuar har vurderet ejendommen Emiliedalen 400 t.kr. højere end ved seneste regnskab. Værdiansættelse af de øvrige ejendomme er uforandret, da ejertiden har været for kort til, at det var relevant at foretage en ny valuarvurdering.
- Der er foretaget en låneomlægning i Emiliedalen til lavere rente i årets løb, hvilket fremadrettet giver en årlig besparelse på 189 t.kr. efter skat. Den samlede besparelse kan opgøres til 2,5 mio. kr. efter skat set over lånenes restløbetid.
- Primo 2020 blev Fonden færdigetableret: Den sidste investering blev foretaget med købet af Pollenvænget 20-22/Honningvænget 3-5 i Tilst (Aarhus) og ejendommen Sigurdgade 27 og 31, København blev færdigopført og afleveret til Fonden.
- For at gøre informationen endnu bedre til investorerne iværksatte bestyrelsen en tilfredshedsundersøgelse herom i 2019.

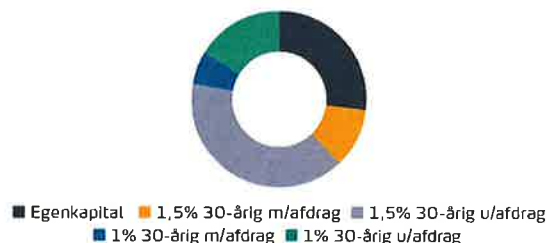
Fakta

Navn:	Formuepleje Ejendomme 2 P/S
ISIN:	DK0060954451
Juridisk enhed:	Partnerselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	2/2 2018
Egenkapital:	169,2 mio. DKK
Seneste indre værdi:	941,10 kr. pr. aktie (31.12.2019)
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	59

Aktivsammensætning



Passivsammensætning



Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 2 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 eller ejendomme under opførelse, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 40% 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 2 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 9.388 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 169.163 t.kr. Regnskabsåret har været særligt påvirket af engangsomkostninger i form af købs- og handelsomkostninger for ejendomme/ejendomsselskaber på 3.168 t.kr. Hertil påvirkes årets resultat af negative kursreguleringer og låneomkostninger på Fondens fastforrentede realkreditlån, som udgør i alt -6.928 t.kr. efter skat og som skyldes rentefald i 2019.

Direktion og bestyrelse anser årets resultat for acceptabelt under hensyn til, at ejendomsporteføljen har været under etablering i årets løb.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi på 941,10 kr. pr. ejerandel. Den indre værdi ved tegning var 1.000 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

Ejendomsfondens ejendom på Emiliedalen har været i drift i hele 2019. Den 1. maj 2019 blev der investeret i ejendommene Vestergade 30 i Aarhus, Kirkegårdsvej 8A-10F i Aarhus, Møllehaven/Grenåvej 795A m.fl. i Skødstrup. Driften af ejendommene er forløbet tilfredsstillende, og samlet set har der for Fonden været en positiv udvikling i huslejen i løbet af regnskabsåret. Ved årsskiftet blev selskabets sidste investering foretaget med købet af Pollenvænget 20-22/Honningvænget 3-5 i Tilst.

Der blev omlagt realkreditlån i Emiliedalen pr. 1. oktober 2019. Omlægningen vil medføre en rentebesparelse i år 1 på 189 t.kr. efter skat. Der anvendes fortsat fastforrentede lån. Den samlede besparelse kan opgøres til 2,5 mio. kr. efter skat set over lånenes løbetid.

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

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

I 2018 blev der indgået en betinget aftale om investering i en ejendom med 85 ungdomsboliger under opførelse i Sigurdsgade 27 og 31 i København. Ejendommen blev som planlagt overtaget d. 15. januar 2020.

Formuepleje Ejendomme 2 P/S er hermed fuldt investeret. Fonden ejer ejendommene indirekte igennem helejede datterselskaber. Hele ejendomsporteføljen består af ejendomme med centrale beliggenheder i København og Aarhus, som indeholder 150 lejemål fordelt på 317 boliglejemål og parkeringskælder med 79 parkeringspladser til en samlet bogført værdi på 671 mio. kr., og som alle er finansieret med fast forrentede lån.

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

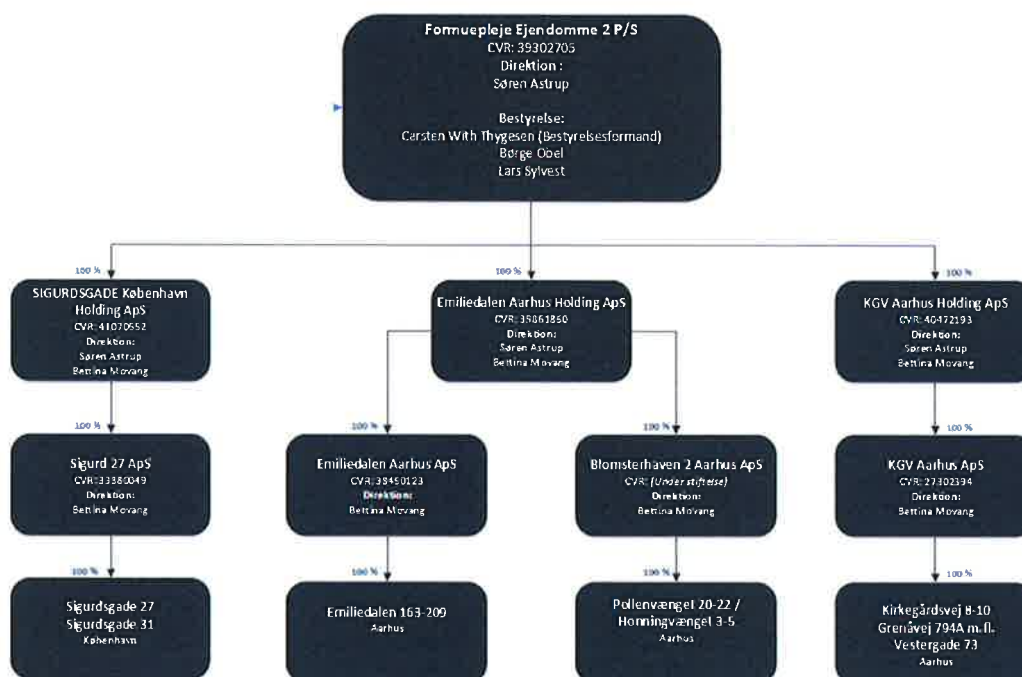
Øvrige forhold

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.

LEDELSESBERETNING // KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme 2 P/S er struktureret som et moderselskab, der via tre holdingselskaber ejer ejendoms-selskabet Emiliedalen Aarhus ApS, Blomsterhaven 2 Aarhus ApS og KGV Aarhus C. Selskabet Sigurd 27 ApS blev som planlagt overtaget 15. januar 2020 og indgår derfor i strukturen nedenfor. Strukturen er bevidst valgt, da det har medført omkostningsbesparelser i form af sparet tinglysningsafgift, samt mulighed for at udnytte et akkumulerende 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 lejemålene selvstændige ejerboliger, hvorfor strukturen også er optimal ved eventuelt frasalg af ejerboliger enkeltvis.

Strukturen er vist i nedenstående figur.



Emiliedalsvej 163-209, Emiliedalen, 8270 Højbjerg



Ejendommen

Ejendommen består af 2 blokke nr. 163 – 187, 13 stk. rækkehuse og nr. 189 – 209, 11 stk. rækkehuse, samlet er der 24 stk. rækkehuse. Boligstørrelserne varierer fra 128 – 136 kvm. og er opført i 2 plan med funktionel indretning med bl.a. stue/opholdsrum, spisekøkken og gæstetoilet i stueetage samt op til 4 værelser på 1. sal foruden badeværelse.

Alle boligerne har egne haver, terrasser, depotrum og parkeringsplads ved boligerne foruden fællesarealer. Grundstørrelserne varierer fra 159 – 184 kvm og rækkehusene er udstykket i selvstændige ejerboliger. Familier med og uden børn, bor der flest af i boligerne.

Ejendommen er beliggende i forstaden Højbjerg ved Skåde Bakker, i den sydlige del af Aarhus, med kun ca. 5 km til det centrale Aarhus. Derudover er der gode indkøbsmuligheder i Skåde Centret som ligesom Skåde Skole er i gåafstand. Marselisborg skovene, Aarhus Golf Club, strande og Moesgaard Museum er også nemt at komme til fra området.

Området er et udpræget boligområde med etagebyggeri, fritliggende villaer og rækkehuse i et kuperet og naturskønt terræn.

Emiliedal området har tidligere været brugt til teglværker, men blev i slutningen af 1990'erne omdannet til nyt boligområde med blandt andet PFA Pension som første iværksætter af boligbyggeri i området.

Området er i dag meget populært for familier. Unge studerende har også fået smag for beliggenheden, da der er gode offentlige transportmuligheder til Aarhus Centrum og uddannelsesinstitutionerne i Aarhus.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Emiliedalen Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

Generelt er der god efterspørgsel efter boligerne i Emiliedalen og genudlejning af opsagte lejemål har set over hele året forløbet tilfredsstillende.

Der har været en jævnlig dialog med ejendomsadministrator omkring håndtering af bl.a. genudlejning, markedsføring af ledige lejemål og drøftelser om den generelle drift.

I løbet af året blev der gennemført forbedringer af miljøet på fællesarealerne med bl.a. beskæring af træer og beplantning, maling af fælleshus samt oprensning af søområdet.

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 400 t.kr. svarende til 312 t.kr. efter skat.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden er ejendommens belåning værdireguleret med -1.958 t.kr. svarende til -1.527 t.kr. efter skat.

Låneomlægning

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

Omlægningen har medført en rentebesparelse på ca. 242 t.kr. p.a. før skat og udgør dermed en driftsforbedring af ejendommen. Omkostningerne til omlægningen har udgjort 82 t.kr. De nye lån er hjemtaget til kurser på hhv. 99,70 og 96,24, hvilket betyder at omlægningen vil være tjent hjem indenfor maksimalt 2 år.

Den samlede besparelse kan opgøres til 2,5 mio. kr. efter skat set over lånets løbetid.

Kirkegårdsvej 8-10, 8000 Aarhus C



Ejendommen

Ejendommen er opført i 2007 og indeholder 104 boliger samt parkeringskælder med 79 parkeringspladser.

Ejendommen er tegnet af arkitektfirma Arkitema A/S og er opdelt i ejerlejligheder.

Ejendommen fremstår i god vedligeholdelsesstand og med velindrettede mindre boliger til studerende, enlige og par m/uden barn, hvoraf langt de fleste boliger er deleboliger.

Arealmæssigt fordeler boligerne sig fra 44 – 71 kvm, med hovedparten på 65 – 69 kvm.

Alle boliger er 1 og 2-værelses. Lejlighederne er gennemlyste og indrettet med køkken/alrum, lækre badeværelser med separat bruseniche og vaskesøjle, har store vinduespartier i stueareal, og langt de fleste har rummelige altaner, hvor der er plads til spisning og hygge.

Mellem bygningerne er der fælles opholdsareal med bl.a. legeplads og opholdsarealer med bord/bænkesæt.

Ejendommen ligger attraktivt i det centrale Aarhus i et roligt område i gåafstand til letbanen og alle midtbyens faciliteter, Latinerkvarteret, Aarhus Ø med havnebad og Trøjborg, hvor skoven strækker sig mod nord.

Der er få minutters cykelafstand til Aarhus Universitet og Nobelparken.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab KGV Aarhus ApS.

Driftsaktivitet:

Generelt har der været stor interesse for boliglejemål i ejendommen, og der har gennem året været et stort antal genudlejninger af opsagte lejemål.

For at forøge omfanget af potentielle lejere er der ændret et antal lejligheder med opsætning af en væg, således to studerende ville kunne dele lejligheden. Dette medførte kortere genudlejningsperioder, da delemuligheden var efterspurgt.

I 3. kvartal blev dele af bygningernes facader og flisebelægninger rensset, og gårdhavearealerne blev frisket op ved lugning og beskæring.

Der har været løbende dialog med ejendomsadministrator for drøftelse af handlingsplan for genudlejning, herunder markedsføring af ledige lejemål, og andre drøftelser om driften.

Værdiregulering

Ejendommen er erhvervet d. 1. maj 2019, og der er derfor ikke indhentet en uafhængig vurdering af ejendommen. Der vil blive indhentet en vurdering fra en uafhængig valuar ved udgangen af 2020.

På lånesiden, er der som følge af det rentefald, der har været i perioden fra lånehjemtagelsen og til årets udgang sket en værdiregulering af ejendommens belåning med -4.380 t.kr. svarende til -3.416 t.kr. efter skat.

Grenåvej 795 A m.fl., 8541 Skødstrup



Ejendommen

Møllehaven rummer 21 rækkehuse i Løgten/Skødstrup. Boligerne fremstår velvedligeholdte og i et opvokset område med bøgehække og gode fællesarealer.

Boligerne er opført i 2009 og er tegnet af arkitektfirma Luplau Poulsen. De er udstykkede i selvstændige ejerboliger. Boligerne har alle egne haver samt opbevaringsskur og der er fælles parkeringsareal ved boligerne.

Arealerne fordeler sig med 4 stk. på hver 111 kvm, 6 stk. på 115 kvm, 6 enheder på 116 kvm og 5 enheder på 120 kvm. Boligerne er indrettede i 2 plan med gæstetoilet, køkken/alrum, opholdsstue og værelse i stueetage. 1. salen indeholder badeværelse, værelse og opholdsstue/værelse.

Boligerne er opført i to plan med absolut optimale lysforhold på begge etager i boligerne. Målgruppen er mindre familier med/uden børn, par med/uden børn og singler med/uden børn.

Et roligt og hyggeligt område lige ved den gamle smukke mølle, som giver karakter til området. På de brede veje mellem boligerne, er der plads til at børnene kan mødes og udfolde deres aktiviteter.

Der kort afstand til letbane samt indkøb og få minutters kørsel til motorvejen.

Skødstrup/Løgten er et populært oplandsområde til Aarhus grundet den korte afstand og gode logistik. Letbanestrækningen går til Aarhus centrum, og også videre syd på.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab KGV Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

Generelt er genudlejning af opsagte lejemål forløbet tilfredsstillende. I 3. kvartal blev ejendommens grønne arealer og fællesarealer frisket op.

Værdiregulering

Ejendommen er erhvervet d. 1. maj 2019, og der er derfor ikke indhentet en uafhængig vurdering af ejendommen. Der vil blive indhentet en vurdering fra en uafhængig valuar ved udgangen af 2020.

På lånesiden, er der som følge af det rentefald, der har været i perioden fra lånehjemtagelsen og til årets udgang sket en værdiregulering af ejendommens belåning på -792 t.kr. svarende til -618 t.kr. efter skat.

Vestergade 73. 8000 Aarhus C



Ejendommen

Ejendommen er opført i 2006 og tegnet af arkitektfirma Luplau Poulsen. Markant hjørneejendom med 30 boliger og 6 parkeringspladser.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Bag ejendommen er der rolig og solrig gårdhave.

Boligerne varierer fra 38 – 82 kvm, dog primært som delevenlige 2-værelses lejligheder i størrelserne 54 – 61 kvm med spisekøkken, 4 stk. 2-værelses på 82 kvm med stort spisekøkken samt 1 stk. 1-værelses på 38 kvm. Alle lejligheder har flot badeværelse med separat bruseniche.

Lejlighederne er velindrettede og henvender sig til studerende, enlige og par uden børn. Der i de fleste af lejlighederne mulighed for, at to unge mennesker deler lejligheden, hvor de hver får et godt værelse og kan spise fælles i køkkenet. I kælderen er der fælles vaskeri.

Beliggende meget attraktivt i det centrale City tæt ved Åen, AROS og Latinerkvarteret. Lige udenfor døren finder man indkøb, spændende specialforretninger og caféliv. Der er gåafstand til alle midtbyens faciliteter samt til offentlig transport, herunder banegården.

Aarhus Universitet ligger også i Aarhus C og kan nås på få minutter på cykel.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab KGV Aarhus ApS.

Driftsaktivitet:

Generelt er genudlejning af opsagte lejemål forløbet tilfredsstillende. I 3. kvartal blev ejendommens altangange og fællesarealer frisket op.

Værdiregulering

Ejendommen er erhvervet d. 1. maj 2019, og der er derfor ikke indhentet en uafhængig vurdering af ejendommen. Der vil blive indhentet en vurdering fra en uafhængig valuar ved udgangen af 2020.

På lånesiden, er der som følge af det rentefald, der har været i perioden fra lånehjemtagelsen og til årets udgang sket en værdiregulering af ejendommens belåning med -1.253 t.kr. svarende til -977 t.kr. efter skat.

Sigurdsgade 27 og 31, 2200 København



Ejendommen

Ejendommen er opført i 2019.

Ejendommen omfatter 2 nyopførte og selvstændige bygninger med i alt 85 stk. ejerlejligheder.

Boligerne er på ca. 31 m² og er alle indrettet ens med eget køkken samt bad og perfekt til målgruppen med unge studerende.

Bygningerne er ensartet i stil, indretning og udtryk. Hver bygning er opført i 5 etager, begge med fuld kælder. Sigurdsgade 27 indeholder 8 ejerlejligheder på hver etage, og Sigurdsgade 31 indeholder 9 ejerlejligheder på hver etage. Hver bygning har udvendigt trappetårn med elevator.

Der er et fælles vaskeri i kælderen foruden fællesrum med bl.a. køkken og toilet, perfekt til fælles arrangementer.

Ejendommen er beliggende i den ydre del af Nørrebro grænsende op til Østerbro og Nordvest. Nærområdet er karakteriseret af en god blanding af erhvervs-ejendomme i forskellige størrelser og karakter blandet med større boligbebyggelser. Området er bl.a. tæt på Fælledparken på Østerbro, Nørrebrohallen og Superkilen på Nørrebro.

Samtidig er ejendommen beliggende tæt på de store københavnske trafikårer Tagensvej og Jagtvej, hvilket gør ejendommen lettilgængelig. I forhold til offentlig transport er der i starten af Sigurdsgade på Skjolds Plads metrostation, ligesom flere busser passerer forbi i nærområdet, og Nørrebro S-togsstation er beliggende ca. 1,4 km væk.

Ejendommen er overtaget d. 15. januar 2020, dvs. efter regnskabsårets slutning, og er i fuld drift. Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Sigurd 27 ApS.

Pollenvænget 20-22 og Honningvænget 3-5, 8381 Tilst



Ejendommen

Ejendommen er opført i 2019, består af 2 blokke med 53 stk. boliger, og er en del af en karré bestående af 5 bygninger med fællesområde, grønt miljø i midten og parkering ved karréen. Bygningerne fremstår gedigne i rødlige og jordfarvede mursten.

Lejlighedstyperne er 2 og 3-værelses lejligheder, som henvender sig til unge par, studerende, enlige og seniorer.

Boligerne er gennemlyste og indrettet i tidløse og lyse materialer – med hvide Invita elementer i køkken og badeværelse, klinker på gulv og vægge i badeværelse samt parketgulve i eg i opholdsrum. Alle badeværelser har kombi vaske/tørretumbler.

Der er private terrasser med lille have til stuelejligheder og altaner eller franske altaner til de øvrige lejligheder. Bygningerne er i op til 4 etager med elevatorer, og der er fælles kælder med depot- og cykelrum.

Ejendommen er beliggende i Tilst v/Skejby - den vestlige del af Aarhus by. Der er ca. 5 minutter til motorvejsnettet og ca. 10 minutter til Aarhus C samt ny omfartsvej ind til området og super cykelsti. Området ligger i nærhed af Aarhus Universitet, skole, indkøb og offentlig transport. Det nye Universitetshospital i Skejby har mere end 10.000 ansatte og ligger i cykelafstand. I nærheden ligger ligeledes AGRO FOOD med kommende nye arbejdspladser.

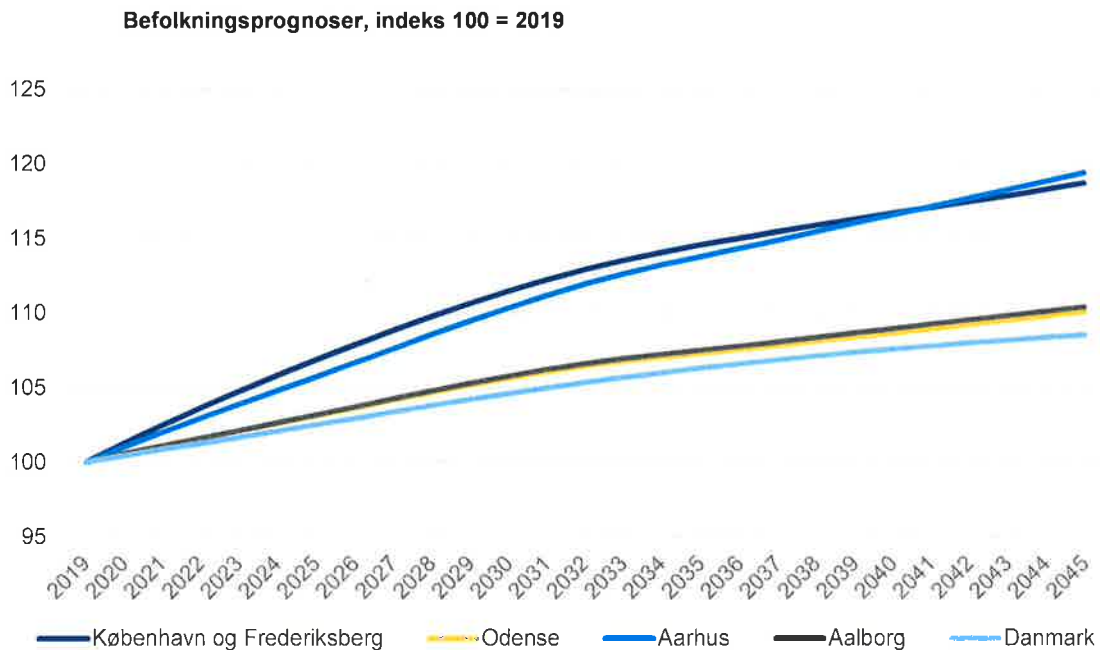
Hele lokalplansområdet omfatter et tidligere erhvervsområde som har været anvendt til gartnerivirksomhed "GASA", og som omdannes til en ny og levende bydel med forskellige boligtyper, herunder etagebyggeri, rækkehuse, dagligvareindkøb m.v. En del af området er allerede omdannet og beboere er flyttet ind.

Driftsaktivitet

Ejendommen er overtaget primo 2020 og er i fuld drift. Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Blomsterhaven 2 Aarhus ApS.

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.



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. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	
København &	Primær	1.950	1.950	2.000	2.050	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	Stabil
Frederiksberg	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. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	
København &	Primær	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	Ned
Frederiksberg	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 risikosteret 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 aldersgrupper 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 udbudsførøgelse relativt til efterspørgslen og den eksisterende boligmasse, hvorfor der forventes et marginalt nedadrettet pres på markedslejen. Udbudsførøgelsen er dog overvejende rettet mod byudviklingsområder uden for midtbyen, hvorfor markedslejepresset, i første omgang, overvejende vil ramme de mere decentrale områder.

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

Primær boligbeliøghed i København er eksempelvis Langelinie og Havneholmen.

Sekundær boligbeliøghed i København er eksempelvis Valby og Ørestad Syd.

Leje og afkastniveauer i Aarhus

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.	
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. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	
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

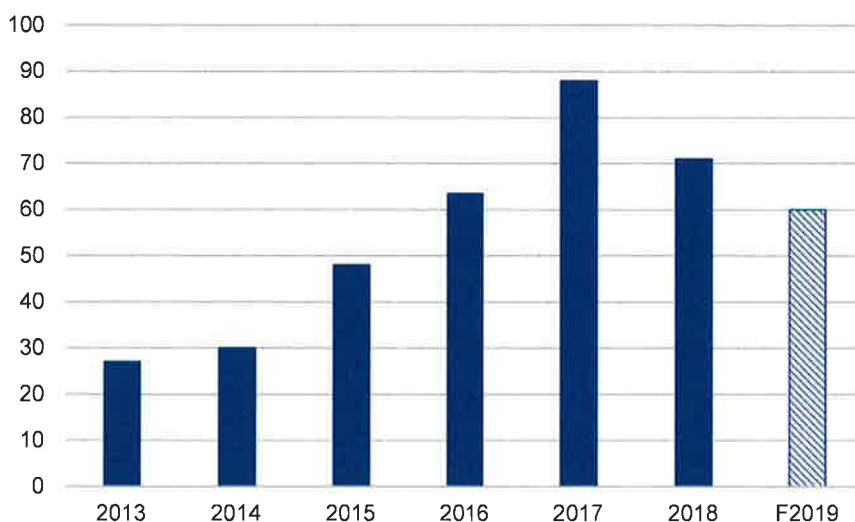
Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme

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.

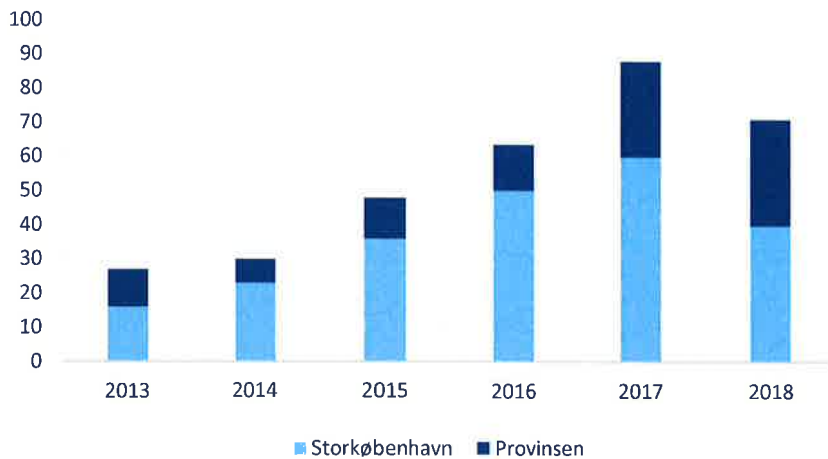
Transaktionsvolumen i Danmark



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

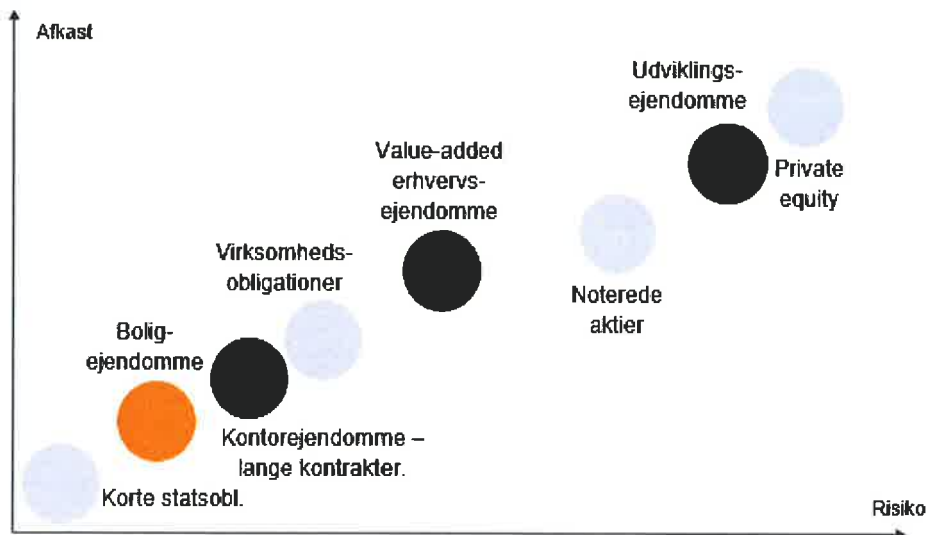


Kilde: Colliers International A/S

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 lejemål, 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 investorernes 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 risikosteret afkast.

Afsnit om Boligmarkedet på side 15-19 er udarbejdet af Colliers International A/S i november 2019.

BESTYRELSEN



Carsten With Thygesen
Bestyrelsesformand for
Formuepleje
Ejendomme 2 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 2 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 2 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.

DIREKTIONEN



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

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 2. februar 2018 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 2. februar 2018 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 2. februar 2018 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

FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME 2 P/S



Formuepleje Ejendomme 2 P/S blev stiftet den 2. februar 2018. Selskabet har status som en alternativ investeringsfond.

Formuepleje Ejendomme 2 P/S
c/o Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8.
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 39 30 27 05
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24.394

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

www.formuepleje.dk/ejendomme/

Formål

Selskabet har til formål at skabe et afkast til sine investorer ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme til bolig og erhverv, som kan være opdelt i ejerlejligheder i Danmark. Investeringerne kan ske via datterselskaber eller ved investeringer i andre ejendomsfonde/ejendomsselskaber forvaltet af Formueplejekoncernen.

Forvalter

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

Komplementar

Formuepleje Real Estate Consulting 2 A/S
CVR-nr. 39 29 20 84

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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 2 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

Direktion


Formuepleje A/S


Søren Astrup

Bestyrelse


Carsten With Thygesen
formand


Lars Sylvest


Børge Obel

Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 2 P/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 2 P/S for regnskabsåret 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 regnskabsbrugere 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.

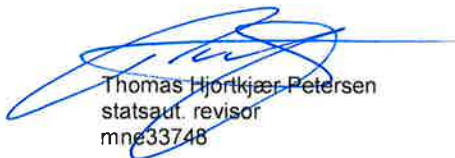
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aarhus, 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, ejendomsmægler og valuar. Hun har 28 års erfaring fra ejendomsbranchen, heraf 25 år hos ejendomsmæglerkæden 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 varetægelse 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 erhvervskundechef 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. 1.000,00 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.

Kommunikation og pleje af interessenter

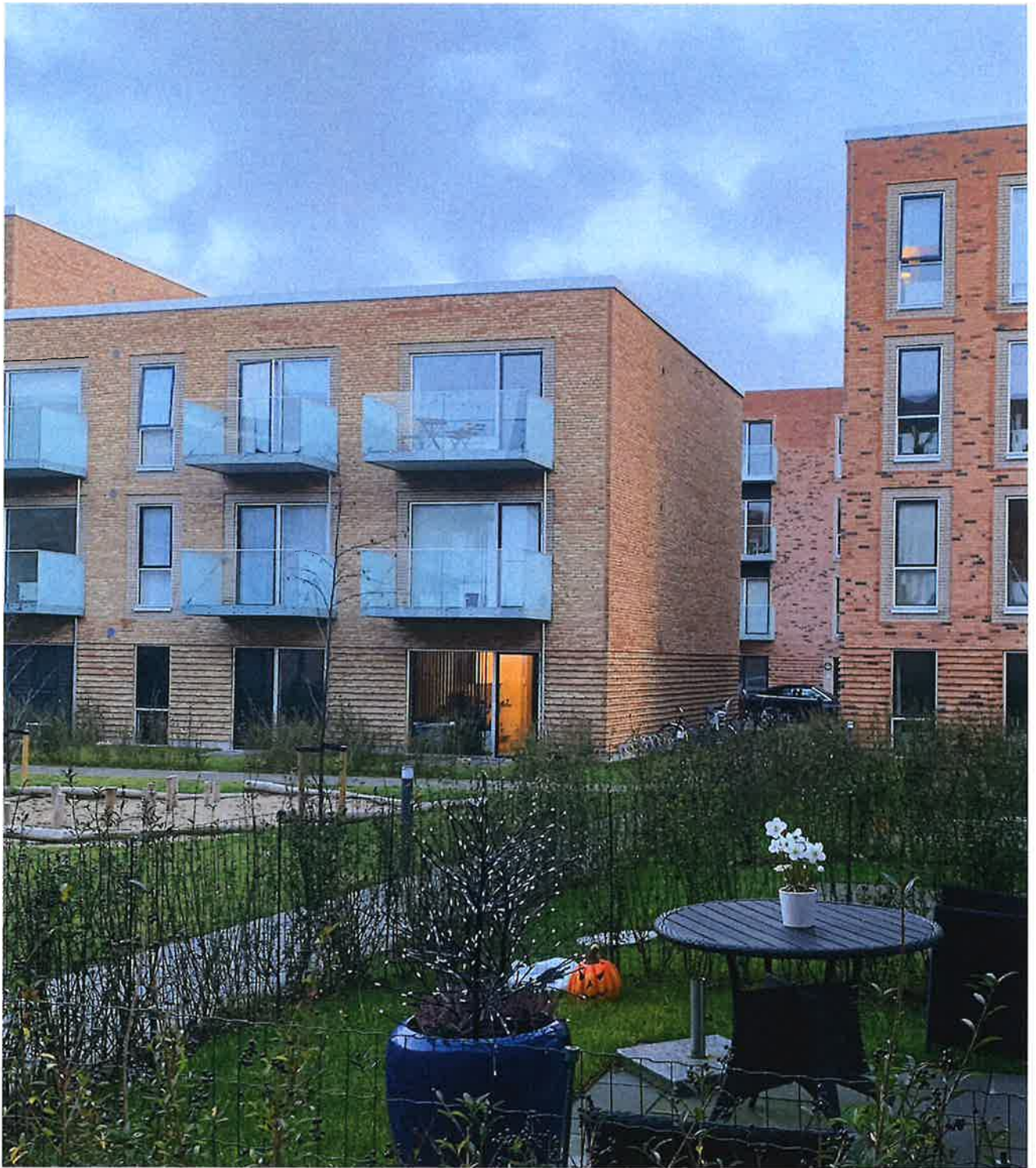
Det er bestyrelsens holdning at samtlige informationer om Selskabet og dets afdelinger skal være tilgængelig på Formueplejes hjemmeside www.formuepleje.dk, hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende Fonden.

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 12 mdr.	2018 11 mdr.
	Bruttotab	-5.008.800	-1.076.047
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.283.693	-354.097
2	Finansielle indtægter	1.460.971	744.620
3	Finansielle omkostninger	<u>-556.857</u>	<u>-512.979</u>
	Årets resultat	<u>-9.388.379</u>	<u>-1.198.503</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-9.388.379</u>	<u>-1.198.503</u>
		<u>-9.388.379</u>	<u>-1.198.503</u>

BALANCE

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>19.462.210</u>	<u>4.695.903</u>
		<u>19.462.210</u>	<u>4.695.903</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.462.210</u>	<u>4.695.903</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>92.888.115</u>	<u>19.204.670</u>
		<u>92.888.115</u>	<u>19.204.670</u>
	Likvide beholdninger	<u>57.567.102</u>	<u>155.345.906</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>150.455.217</u>	<u>174.550.576</u>
	AKTIVER I ALT	<u>169.917.427</u>	<u>179.246.479</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	179.750.000	179.750.000
	Overført resultat	<u>-10.586.882</u>	<u>-1.198.503</u>
	Egenkapital i alt	<u>169.163.118</u>	<u>178.551.497</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	<u>754.309</u>	<u>694.982</u>
		<u>754.309</u>	<u>694.982</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>754.309</u>	<u>694.982</u>
	PASSIVER I ALT	<u>169.917.427</u>	<u>179.246.479</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Personaleomkostninger

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

2019

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
kr.			
Egenkapital 1. januar 2019	179.750.000	-1.198.503	178.551.497
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-9.388.379</u>	<u>-9.388.379</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>179.750.000</u>	<u>-10.586.882</u>	<u>169.163.118</u>

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 2 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 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 og omkostninger 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 nettorealiseringsværdien.

	2019	2018
kr.	12 mdr.	11 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.460.971</u>	<u>744.620</u>
	<u>1.460.971</u>	<u>744.620</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>556.857</u>	<u>512.979</u>
	<u>556.857</u>	<u>512.979</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalandele i dattervirksomheder
kr.		
Kostpris 1. januar 2019		5.050.000
Tilgange		<u>20.050.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>25.100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		-354.097
Årets resultat		<u>-5.283.693</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>-5.637.790</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>19.462.210</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Emiliedalen Aarhus Holding ApS	Aarhus	100,00 %	4.319.432	-730.568
KGV Aarhus Holding ApS	Aarhus	100,00 %	15.142.778	-4.907.222

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendte årsrapporter for datterselskaberne Emiliedalen Aarhus Holding ApS og KGV Aarhus Holding ApS. Det skal oplyses, at Emiliedalen Aarhus Holding ApS har forlænget regnskabsår, og resultatet på -354 t.kr. for perioden 14/9 - 31/12-18 er indregnet i sidste års årsrapport.

5 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Honorar til bestyrelsen udgør i alt 80.000 kr.

Løn til direktion udgør 0 kr.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 351.448 t.kr., i dattervirksomhederne Emiliedalen Aarhus ApS og KGV Aarhus ApS.

Selskabet har indgået en betinget aftale om investering i ejendomme med 85 ungdomsboliger under opførelse i Sigurdsgade 27 og 31, København.

7 Sikkerhedsstillelser

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

Dattervirksomhedernes ejendomme er delvist finansieret med lån fra kreditinstitutter og til sikkerhed herfor har dattervirksomhederne stille 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.

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 Danske Bank A/S og i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Danske Bank A/S som depositar.

Depositarfunktionen er i Danske Bank A/S funktionsmæssigt og organisatorisk adskilt fra bankens øvrige kundeorienterede 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.



