

# ÅRSRAPPORT 2019

Formuepleje  
Ejendomme 3 A/S

FORMUE PLEJE



## INDHOLD

2019 i Overblik.....	4
Ledelesesberetning // Resultat og aktiviteter .....	5
Ledelesesberetning // koncernstruktur.....	6
Ledelesesberetning // Præsentation af ejendomsporteføljen .....	7
Ledelsesberetning // Ejendomsmarkedet generelt .....	9
ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion.....	14
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv.....	15
Fakta om Formuepleje Ejendomme 3 A/S.....	17
Påtegninger // Ledelsespåtegning.....	18
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	19
Fund Governance .....	21
Resultatopgørelse.....	23
Balance .....	24
Egenkapitalopgørelse.....	25
Noter .....	26
Selskabets væsentligste aftaler.....	30

- Årets resultat blev på -811 t.kr. Årets resultat er særligt påvirket af engangsomkostninger i form af købs- og handelsomkostninger for ejendomme/ejendomselskaber på 1.884 t.kr., låneomkostninger på 479 t.kr. og en positiv dagværdiregulering af prioritetsgæld på 1.611 t.kr.
- Første ejendom Nordre Fasanvej 176, Frederiksberg blev overtaget 2. september 2019. Ejendommen har haft en positiv drift, men har grundet den korte ejertid kun leveret et beskedent bidrag til årets resultat.
- Ved årsskiftet blev selskabets anden investering foretaget med købet af Pollenvænget 4-18, Tilst.
- For at gøre informationen endnu bedre til investorerne iværksatte bestyrelsen en tilfredshedsundersøgelse herom i 2019.

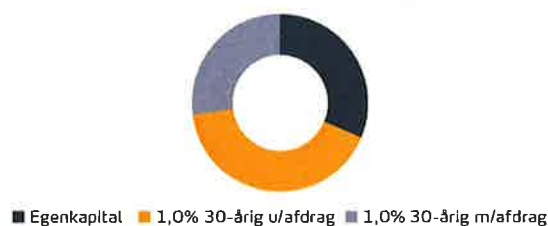
#### Fakta

Navn:	Formuepleje Ejendomme 3 A/S
ISIN:	DK0061136801
Juridisk enhed:	Aktieselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	22/2 2019
Egenkapital:	72,0 mio. DKK
Seneste indre værdi: (31.12.2019)	988,86
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	62

#### Aktivsammensætning



#### Passivsammensætning



#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 3 A/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 3 A/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

Årets resultat for 2019 udviser et underskud på 811 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 72.039 t.kr.

Året har været særligt påvirket af køb- og handelsomkostninger på 1.884 t.kr. og låneomkostninger på 479 t.kr. i forbindelse med Fondens første investering samt af positive værdireguleringer på 1.611 t.kr. efter skat på Fondens realkreditbelåning, der i datterselskabet regnskabsmæssigt optages til markedsværdi og siden hjemtagelsen primo september har været påvirket af en rentestigning.

Bestyrelsen og direktion anser årets resultat for acceptabelt under hensyn til, at selskabet endnu ikke er fuldt investeret.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi på 988,86 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 de internationale regnskabsstandarder, IFRS på gæld, hvorefter finansielle aktiver og forpligtelser optages til markedsværdi i lighed med investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af 2019 blev der investeret i ejendommene Nordre Fasanvej 176 på Frederiksberg og ved årsskiftet blev selskabets anden investering foretaget med købet Pollenvænget 4-18 i Tilst ved Aarhus.

Foreløbigt råder selskabet således over 120 boliger fordelt på 2 ejendomme. Fonden ejer ejendommene i selskabsform igennem helejede datterselskaber.

Ejendommene har en bogført værdi på 194 mio. kr.

For detaljer omkring de enkelte ejendomme henvises til den nærmere omtale på de følgende sider.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i dattervirksomheden måles til regnskabsmæssig indre værdi. I dattervirksomheden er ejendommen målt til dagsværdi, hvilket indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn. Vi henviser til årsrapporten for datterselskabet for oplysninger om de centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi. Denne forefindes på CVR.dk.

### Begivenheder efter balancedagen

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

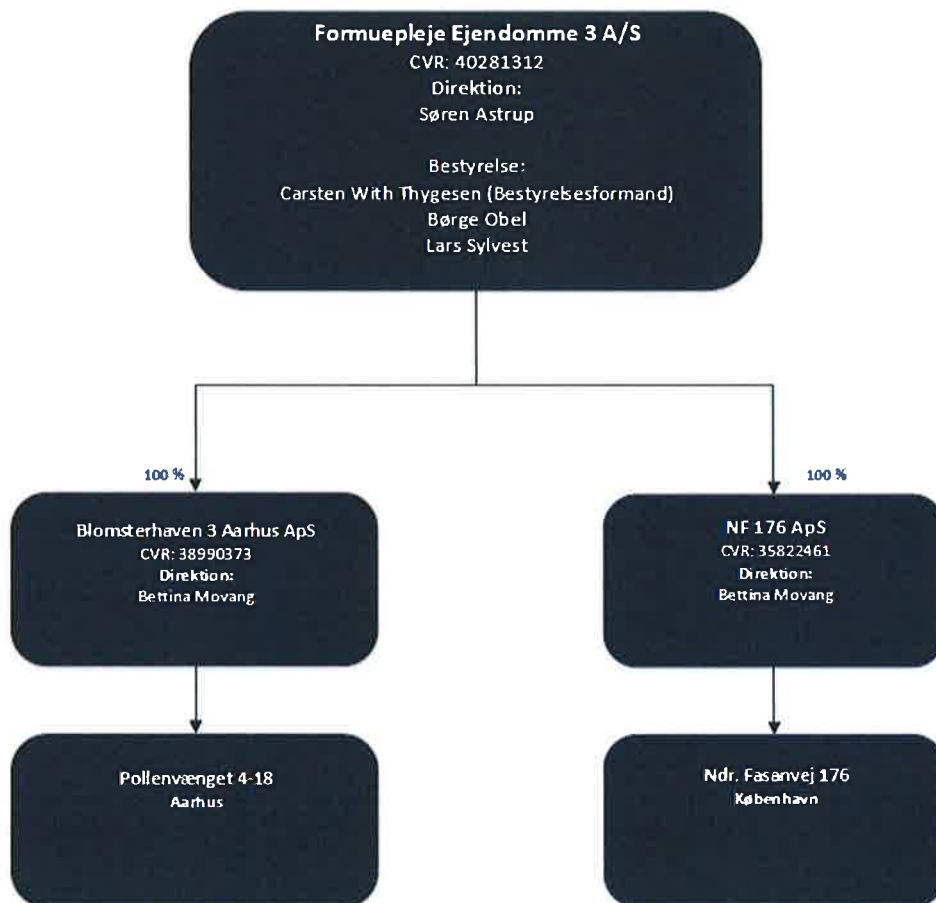
### Øvrige forhold

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.

## LEDELESESBERETNING // KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme 3 A/S er struktureret som et moderselskab, der indtil videre ejer ejendomsselskabet NF 176 ApS og Blomsterhaven 3 Aarhus ApS (selskabsnavn er under ændring). 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.



**Nordre Fasanvej 176, 2000 Frederiksberg**



**Ejendommen**

I nyopført, seksetagers hjørnejendom ejer selskabet alle boliger, i alt 75 stk., og 13 stk. parkeringspladser på parkeringsdæk. Bygningen indeholder desuden et butiksljemål (REMA 1000), som Fonden ikke ejer.

Der er adgang til lejlighederne via svalegange fra trappetårne samt elevatorer.

De 75 stk. rummelige 1-værelses lejligheder har mindre variationer og eget køkken samt bad. Lejlighederne bebos af studerende.

Der er fælles nyanlagt gårdmiljø, fælles terrasser på henholdsvis 2. sal og på toppen af bygningen (ca. 480 m<sup>2</sup>) med vindafskærmning, cykelparkering på parkeringsdækket og fælles vaskeri i kælderens.

Ejendommen er beliggende på Frederiksberg ved Bispeengbuen grænsende op til Nørrebro. Inden for 2 km finder man uddannelsesinstitutioner såsom bl.a. CBS og Landbohøjskolen samt café og teaterlivet omkring Frederiksberg Allé. For enden af Frederiksberg Allé er Frederiksberg Have i tilknytning til Frederiksberg slot. Nærområdet byder desuden på Cityringen – Metro og supermarkeder foruden REMA 1000 i bunden af bygningen.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab NF 176 ApS.

**Driftsaktivitet**

Ejendommen er i fuld drift og har været fuldt udlejet siden overtagelsen 1. september 2019 med få udskiftninger.

**Værdiregulering**

Ejendommen er erhvervet d. 1. september 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.

Som følge af den rentestigning, der har været i perioden fra lånehjemtagelsen primo september og til årets udgang, er ejendommens belåning værdireguleret positivt med 1.611 t.kr. efter skat.

## Pollenvænget 4-18, 8381 Tilst



### Ejendommen

Ejendommen er opført i 2019, består af 3 blokke med 45 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, samt 4 stk. 2 plans 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 parket 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 gartnervirksomhed "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.

Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab GAS B E1 IVS (under navneændring til Blomsterhaven 3 Aarhus ApS)

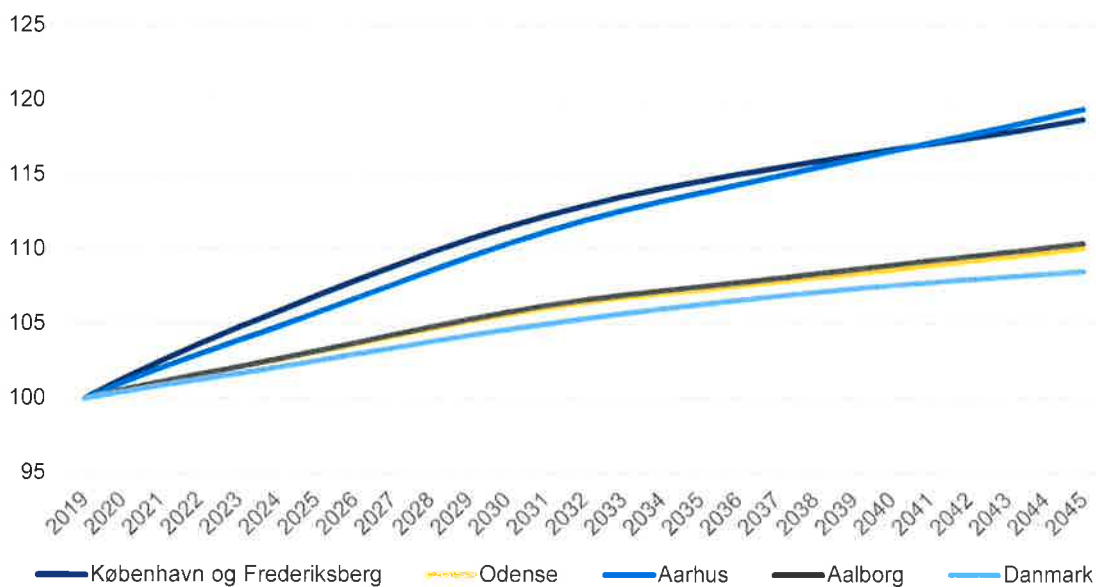
### Driftsaktivitet

Ejendommen er overtaget primo 2020 og er i fuld drift.

## Boligmarkedet

Boligmarkedet i Danmark har i de seneste år været karakteriseret ved stigende ejerboligpriser og markedsløjer. 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 markedsløjer og ejerboligpriser i vejret. I dag er byggeaktiviteten høj, og aktører, som sætter udbudsløjer højt i forhold til markedsniveauet, oplever i stigende grad problemer med udlejningsperioder. Denne tendens har medført, at markedsløjer og afkastniveauer har været stagnerende.



## Leje- og afkastniveauer i København (og Frederiksberg) <sup>1</sup>

Leje		2017		2018				2019			Prognose
Kr. / m <sup>2</sup> / 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 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 udbudsforøgelse 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.

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> / 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

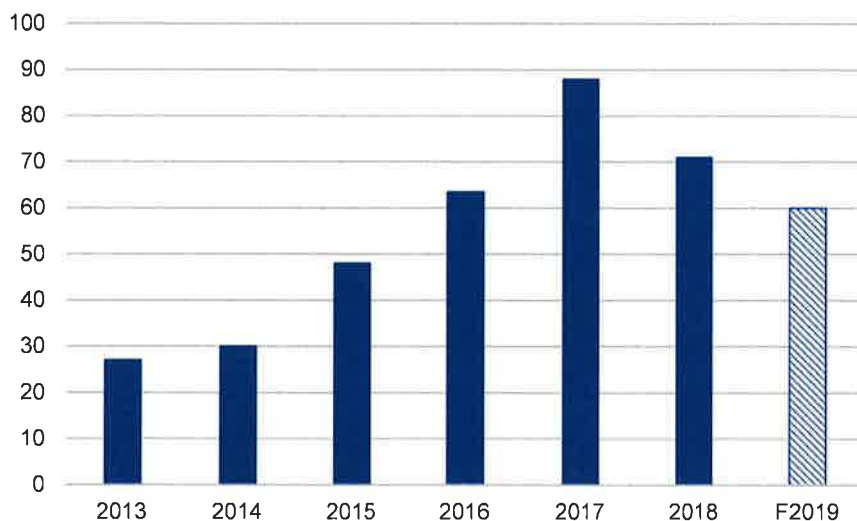
## Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme

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.

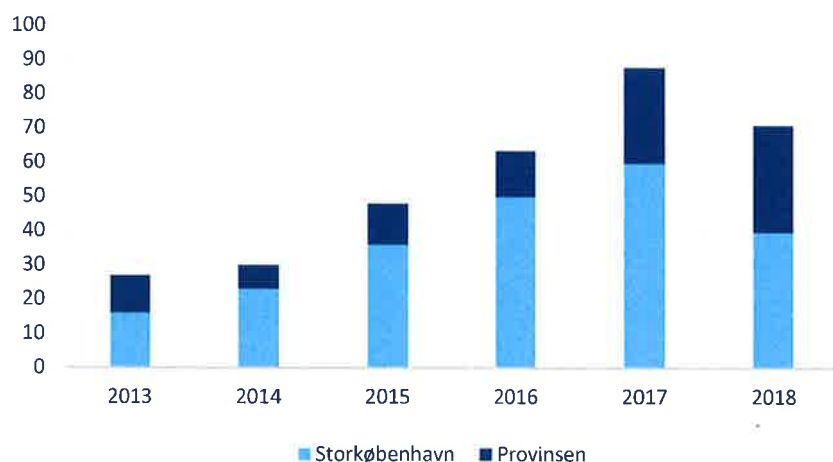
### Transaktionsvolumen i Danmark



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

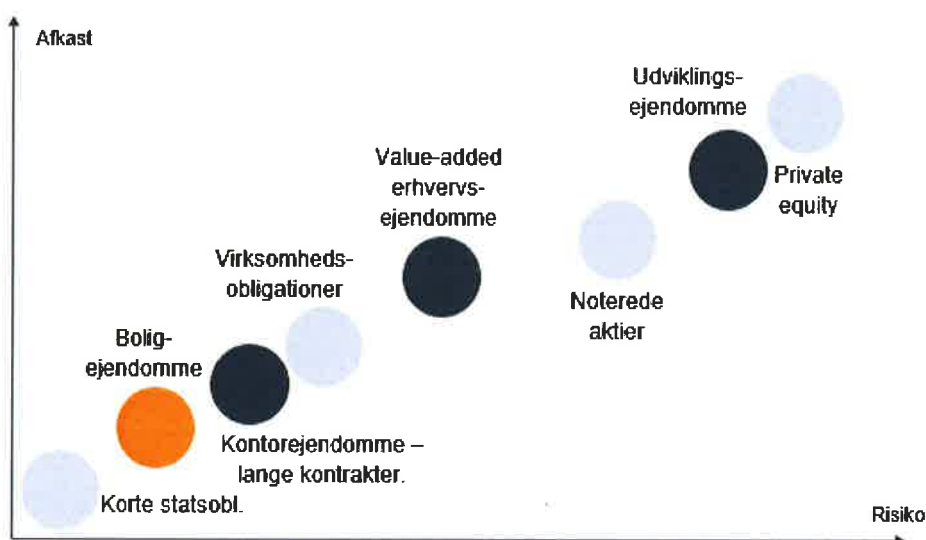


Kilde: Colliers International A/S

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 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 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 risikojusteret afkast.

Kilde: *Colliers International A/S*

Afsnit om Boligmarkedet på side 9-13 er udarbejdet af *Colliers International A/S* i november 2019.

### BESTYRELSEN



**Carsten With Thygesen**  
*Bestyrelsesformand for Formuepleje Ejendomme 3 A/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 3 A/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 3 A/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 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 den 22. februar 2019 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 22. februar 2019 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 den 22. februar 2019 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 3 A/S



Formuepleje Ejendomme 3 A/S blev stiftet den 22. februar 2019. Selskabet har status som en alternativ investeringsfond.

Formuepleje Ejendomme 3 A/S  
c/o Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 40 28 13 12  
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24.509

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

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

### Formål

Selskabet har til formål at skabe et afkast til Selskabets investorer ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme til bolig og erhverv, som kan være opdelt i ejerlejligheder eller udstykket i selvstændige ejerboliger i Danmark. Investeringerne kan ske direkte, indirekte 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

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter. Selskabet har 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.  
Første regnskabsår: 22. februar 2019 til 31. december 2019.

### 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 3 A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. februar 2019 - 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 fra selskabets stiftelse 22. februar 2019 - 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 2019

Direktion


Formuepleje A/S

  
Søren Astrup

Bestyrelse

  
Carsten With Thygesen  
formand

  
Lars Sylvest

  
Børge Obel

**Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 3 A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 3 A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. februar - 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 fra selskabets stiftelse 22. februar - 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30. januar 2020

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



Thomas Hjortkjaer 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 erhvervs-kundechef i Jyske Bank. I 2010 var Lars-Erik Larsen medstifter af ejendoms-koncernen DOMIS og direktør. Fra 2017 til 2019 var Lars-Erik Larsen Ejendomsdirektør i Formuepleje, og med til at etablere Formueplejes investeringer indenfor ejendomsområdet.

### 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](http://www.formuepleje.dk), hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende Fonden.

### Revision

Til brug for indstilling til generalforsamlingens valg af revisor vurderer bestyrelsen revisors kompetence og uafhængighed m.v. Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen fastsætter overordnede, generelle rammer for revisors levering af ikke-finansielle revisionsydelser med henblik på at sikre revisors uafhængighed m.v.

### Diverse

Generalforsamlingen, der er Selskabets øverste myndighed, vælger en bestyrelse på den ordinære generalforsamling, jfr. ovenfor. Bestyrelsen ansætter herefter en direktion, der varetager den daglige ledelse af Fonden.

## RESULTATOPGØRELSE

### Resultatopgørelse 22. februar – 31. december 2019

Note	kr.	2019 10 mdr.
	<b>Bruttotab</b>	
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.327.991
		1.547.105
2	Finansielle indtægter	89.022
3	Finansielle omkostninger	<u>-253.372</u>
	Resultat før skat	-945.236
4	Skat af årets resultat	<u>133.938</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-811.298</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.547.105
	Overført resultat	<u>-2.358.403</u>
		<u><u>-811.298</u></u>

## BALANCE

### Balance

Note	kr.	2018
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>28.373.180</u>
		<u>28.373.180</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.373.180</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	150.446
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>46.268.739</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>46.419.185</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>74.792.365</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Aktiekapital	72.850.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.547.105
	Overført resultat	<u>-2.358.403</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>72.038.702</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Skyldig selskabsskat	16.508
	Anden gæld	<u>2.737.155</u>
		<u>2.753.663</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.753.663</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>74.792.365</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Personalemkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	72.850.000	0	0	72.850.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.547.105</u>	<u>-2.358.403</u>	<u>-811.298</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<u>72.850.000</u>	<u>1.547.105</u>	<u>-2.358.403</u>	<u>72.038.702</u>



### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 3 A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Det er virksomhedens første regnskabsår.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

#### 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

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## **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 allokteres 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.

### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

	<b>2019</b>
	10 mdr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>89.022</u>
	<u>89.022</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>253.372</u>
	<u>253.372</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>-133.938</u>
	<u>-133.938</u>
<b>5 Finansielle anlægsaktiver</b>	
	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>
Kostpris 22. februar 2019	0
Tilgange	<u>26.826.075</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>26.826.075</u>
Årets resultat	<u>1.547.105</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.547.105</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>28.373.180</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
NF 176 ApS	Aarhus	100,00 %	28.373.180	28.743.566

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendt årsrapport for dattervirksomheden NF 176 ApS. Det skal oplyses, at der i moderselskabet er indregnet resultat på 1.547 t.kr. vedrørende ejerperioden 2/9 - 31/12-19.

## 6 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte

Honorar til bestyrelsen udgør i alt 80.000 kr.

Løn til direktion udgør 0 kr.

## **7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, 91.755 t.kr., i datterselskabet, NF 176 ApS.

## **8 Sikkerhedsstillelser**

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

Datterselskabets ejendomme er delvist finansieret med lån fra kreditinstitutter, og til sikkerhed herfor har datterselskabet stillet pant i ejendommen.

## SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AFTALER

### Administration af selskabet

Selskabets daglige ledelse er i henhold til administrationsaftalen, indgået mellem Selskabet og Forvalter, 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](http://www.formuepleje.dk)

FORMUE | PLEJE