Formuepleje Ejendomme 1 P/S

ÅRSRAPPORT 2018
23.10-2017 – 31.12.2018



FORMUE | PLEJE

INDHOLD

Ledelsesberetning // Resultat og aktiviteter 3
Ledelsesberetning // Præsentation af ejendomsporteføljen 5
Ledelsesberetning // Ejendomsmarkedet generelt 8
Ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion 13
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv 14
Fakta om Formuepleje Ejendomme 1 P/S 15
Påtegninger // Ledelsespåtegning 16
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning 17
Fund Governance 19
Resultatopgørelse 22
Balance 23
Egenkapitalopgørelse 24
Noter 25

LEDELSESBERETNING // RESULTAT OG AKTIVITETER

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Formuepleje Ejendomme 1 P/S (i denne årsrapport også benævnt Fonden) har til formål at skabe et afkast til sine investorer ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme til bolig og erhverv i Danmark.

Investeringerne er foretaget på baggrund af investeringsstrategien, som omfatter køb af eksisterende ejendomme, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 30% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemål beliggende i boligområder i Københavns og Aarhus kommune, både i de centrale bykerner og andre udvalgte byområder.

Formuepleje Ejendomme 1 P/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Dette betyder at selskabets forvalter, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. Dette betyder også, at AIF'ens aktiviteter skal overvåges af en af tilsynet godkendt depositar.

Årets resultat
Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 3.790.741 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 128.790.741 kr. Bestyrelsen og direktionen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi på 10.303,26 kr. pr. ejerandel. Den indre værdi ved tegning var 10.000 kr. pr. ejerandel.

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

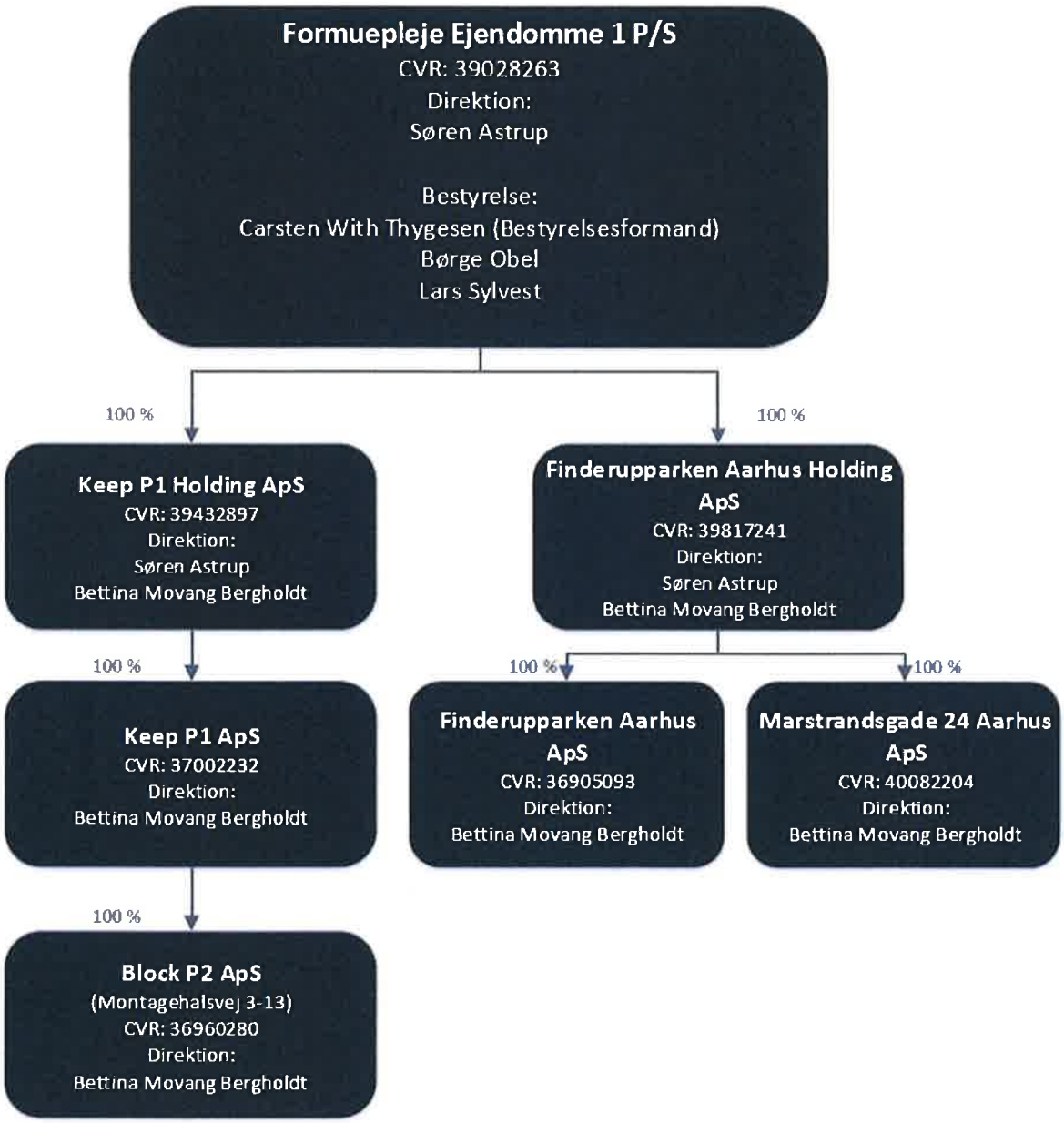
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet blev i løbet af 2018 fuldt investeret først med ejendommen Montagehalsvej 3-13, Valby, dernæst ejendommen Finderupvej 1-9 i Aarhus C og efterfølgende med ejendommen Marstrandsgade 24, Aarhus C.

Hele ejendomsporteføljen består af ejendomme med centrale beliggenheder i København og Aarhus, som indeholder 151 lejemål fordelt på 148 boliglejemål og 3 erhvervslejemål. Målt på den samlede leje udgør boliglejemålene ca. 94% af lejeindtægten.

Pr. 31/12 2018 ejes ejendomme med en samlet bogført værdi på 460 mio. kr. Selskabet ejer ejendommene i selskabsform igennem helejede datterselskaber.

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

Strukturen er vist i nedenstående figur.



Montagehallen i Valby, Montagehalsvej 3-13, 2500 Valby



Ejendommen ligger i Valby i Københavns Kommune.

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

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

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

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

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

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

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



I Finderupparken ejer selskabet 80 ejerlejligheder, der består af 77 beboelseslejligheder, 2 erhvervslejligheder og 1 parkeringskælder. Bygningen er tegnet af CF Møller og er opført i 2008-2009.

Ejendommen er en del af en samlet bebyggelse bestående af 5 bygninger i 4 etager, bundet sammen af svalegange/altangange og bygget ovenpå et fælles parkeringsanlæg i kælderetagen. Samlet består bebyggelsen af 96 enheder, hvoraf Formuepleje Ejendomme 1 P/S ejer de 80.

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

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

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

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

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

Marstrandsgade 24, 8000 Aarhus C



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

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

Alle lejligheder er renoverede og bagtrappen i ejendommen blev nedlagt i 2007, hvilket har forøget lejlighedernes brugsværdi. Gulvene er originale planker og i flere værelser er de oprindelige stuklofter velbevarede.

Der er et hyggeligt gårdmiljø, fælles kælder med vaskeri og opbevaring samt plads til cykler.

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

Der er kort afstand til uddannelsesinstitutioner og gåafstand til alle midtbyens faciliteter.

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

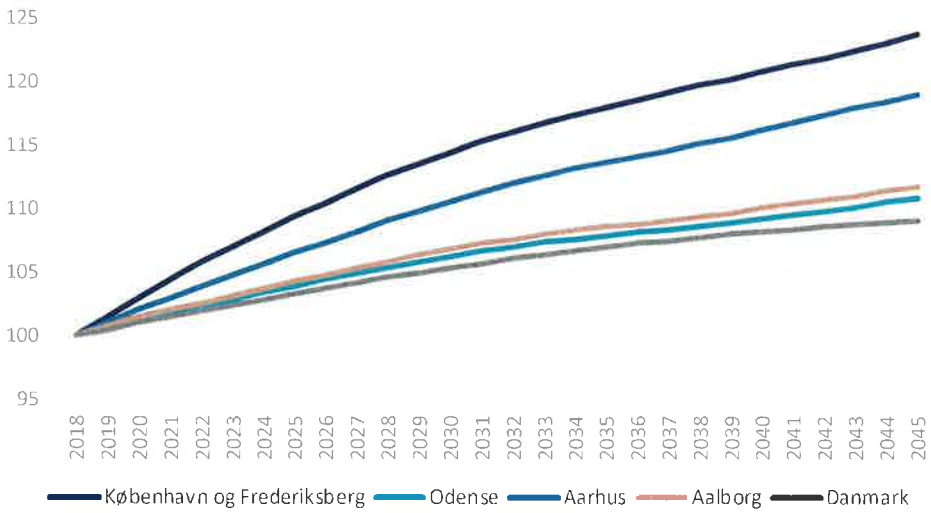


Bettina Movang Bergholdt,
Ejendomsinvesteringschef

Boligmarkedet

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

Befolkningsprognoser, indeks 100 = 2018



Kilde: Danmarks Statistik

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. 12,5%. 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			Prognose
kr. / m2 / p.a.		3. kvt	4. kvt	1. kvt	2. kvt	3. kvt	4. kvt	
København &	Primær	1.950	1.950	1.950	2.000	2.050	2.100	Op
Frederiksberg	Sekundær	1.700	1.750	1.750	1.700	1.700	1.700	Stabil

Startforrentning (%)		2017			2018			Prognose
		3. kvt	4. kvt	1. kvt	2. kvt	3. kvt	4. kvt	
København &	Primær	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,50	Stabil
Frederiksberg	Sekundær	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	Stabil

Kilde: Colliers International

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 lidt over 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.

Ligesom i København har Aarhus nemlig 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 på nuværende tidspunkt høj, 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.

Investorerne genkender de samme stærke fundamentale value drivers i Aarhus, som de også har set i København. Det har betydet, at afkastet for primære boligudlejningsejendomme i Aarhus i de seneste år har været på niveau med afkastet for tilsvarende ejendomme i København, dog kan der nu igen opnås en *provinspræmie* ift. København på op til 0,25% i startforretning på primære ejendommen.

[1] *Lejeniveauet og startforrentningen er angivet for nyopførte boliger i størrelsen 80-100 kvadratmeter, ekskl. stue- og penthouseboliger.*
Primær boligbeliggenhed i København er eksempelvis Langelinie og Havneholmen.
Sekundær boligbeliggenhed i København er eksempelvis Valby og Ørestad Syd.

Leje og afkastniveauer i Aarhus

Leje		2017		2018			Prognose	
kr. / m2 / p.a.		3. kvt	4. kvt	1. kvt	2. kvt	3. kvt	4. kvt	
Aarhus	Primær	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	Ned

Startforrentning (%)		2017		2018			Prognose	
		3. kvt	4. kvt	1. kvt	2. kvt	3. kvt	4. kvt	
Aarhus	Primær	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	Stabil

Kilde: Colliers International

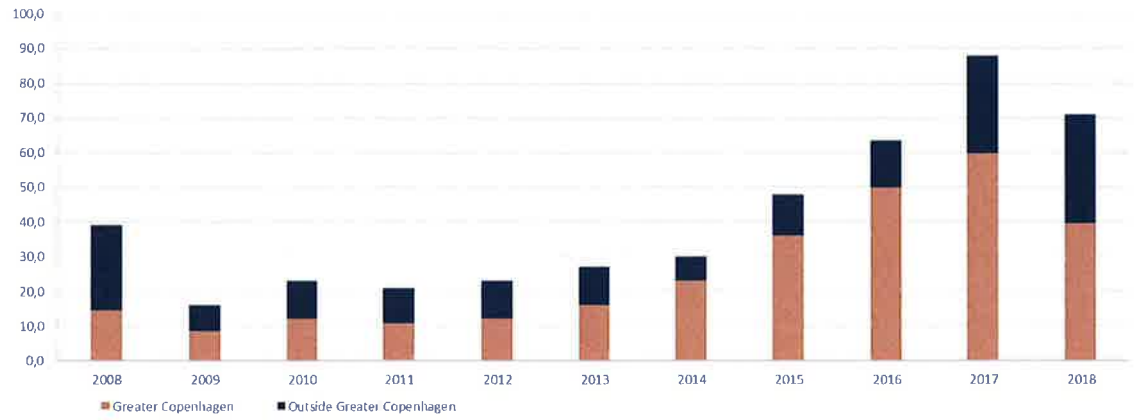
Boligudlejningsejendomme på gode beliggenheder i Aarhus er blandt de mest efterspurgte aktivklasser i dagens investormarked, primært drevet af fortsat attraktive fundamentale forhold såsom en robust langsigtet efterspørgsel og et attraktivt risikojusteret afkast.

Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme

På investeringsmarkedet for fast ejendom har vi i 2018 registreret et mindre fald i den samlede transaktionsvolumen. Det kan synes bemærkelsesværdigt henset til at økonomien og beskæftigelsen vokser pænt. Opsparingerne er ligeledes stigende, hvilket øger pensionskassernes placeringsbehov. Samtidig er renten fortsat historisk lav, og centralbankerne har globalt set pumpet store mængder likviditet ud i markedet. Rammebetingelserne for ejendomsinvesteringer er med andre ord ualmindeligt gode.

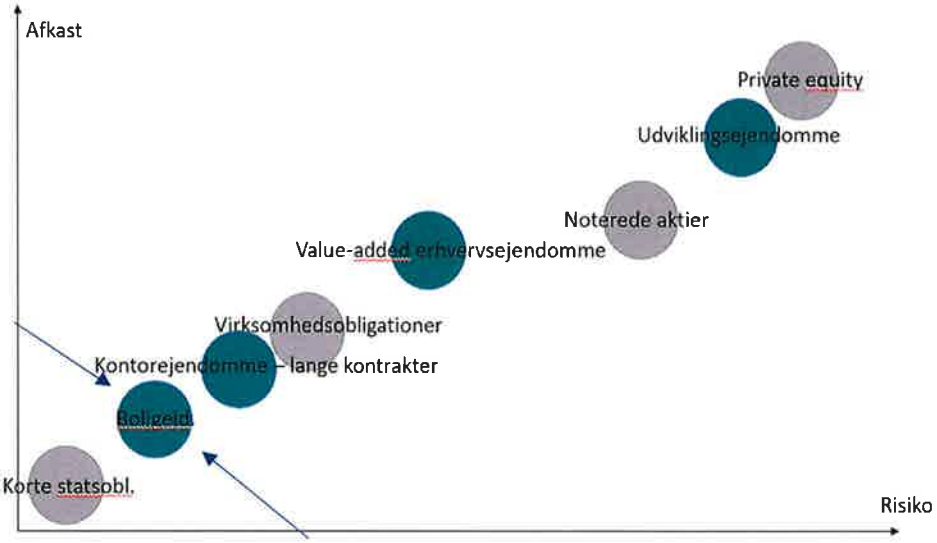
Faldet i den samlede volumen er således ikke er begrundet i de økonomiske tendenser. Faldet skyldes i højere grad, at markedet generelt har set store prisstigninger specielt i København. Grafen nedenfor viser således, at faldet i den samlede transaktionsvolumen fra 2017 til 2018 skyldes et fald i volumen i Storkøbenhavn, mens volumen i den resterende del af Danmark faktisk har været svagt stigende. Vi er af den opfattelse, at mange investorer nu finder København *for dyrt* og derfor er søgt ud i provinsen i jagten på tilfredsstillende risikojusterede afkast, hvilket de har kunne finde i blandt andet Aarhus, Odense og Aalborg, men også i mindre byer som Kolding og sammenlignelige byer med positiv demografisk udvikling.

Transaktionsvolumen i Danmark



Kilde: Colliers International

Boligudlejningsejendomme er investorernes foretrukne ejendomstype, og i både 2016, 2017 og 2018 udgjorde investeringer i boligudlejningsejendomme over 40% af den samlede transaktionsvolumen. Boligudlejningsejendomme er således, i dagens marked, den mest omsættelige og likvide ejendomsinvesteringstype



Kilde: Colliers International

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.

Risiko- og afkastprofil pr. aktivklasse

Når der observeres tomgang i boligudlejningsejendomme skyldes det oftest, at der er tale om lejemål som undergår istandsættelse. I 2018 har vi dog set flere eksempler på, at udlejerne 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 udflytningsrate (også kaldet *churn*) og længere genudlejningsperioder er til stede.

Det er især interessant at bemærke, at markedslejen på boligejendomme i København er enorm stabil og stigende. Faktisk har markedslejen været stigende selv i kriseårene, da ejerboligmarkedet var i knæ. Dette illustrerer, at udlejningsejendomme er yderst sikre aktiver og at det primært er værditilvækstkomponenten, 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 ejendommen blot anvendes til udlejning. Denne opdeling i ejerlejligheder giver dog to mærkbare fordele for investor:

1. Ejendommens værdistigning kan være større end for ikke-ejerlejlighedsopdelte boligudlejningsejendomme i perioder hvor ejerboligmarkedet har vind i sejlene.
2. Investor har bedre muligheder 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 i min. 5 år fra ibrugtagningsdatoen 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 3,5%-4,25%. Derfor forventes investeringer i boligudlejningsejendomme i dagens marked at give et løbende direkte afkast på ca. 4,00%, imens værditilvæksten, som primært forventes at komme fra jævne og stabile stigninger i markedslejen, forventes at være i niveauet 1,75-2,25%.

Det nuværende lavrenteniveau giver samtidig meget interessante muligheder for gearing, i det 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[2].

[2] *Ejendomsmarkedet generelt, Kilde, Colliers International, 11. marts 2019*

BESTYRELSEN



Carsten With Thygesen
Bestyrelsesformand for Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Carsten With Thygesen er uddannet cand.silv., E*MBA og HD (F) og har mere end 25 års erhvervserfaring, 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 siden 2013 som formand for Investeringskomiteen i Realdania. Fra 2016 til ultimo 2018 blev han desuden formand for Markedsmodningsfonden udpeget af Erhvervsministeren.



Børge Obel
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 1 P/S

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



Lars Sylvest
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet, og har en mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncernfinansdirektør for Grundfos og bl.a. administrerende direktør for koncernens interne bank Grundfos Finance.
Lars Sylvest har i hele sin erhvervskarriere 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 erhvervserfaring 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 investeringskomitéen

Søren Astrup er uddannet cand.oecon. fra Aarhus Universitet og har været en del af Formueplejekoncernen siden 2003, først som investeringschef og sidenhen som investeringsdirektør og direktør for Formueplejeselskaberne. Han har hele sit professionelle virke beskæftiget sig med finansforhold og de finansielle markeder og har ligeledes været ekstern lektor ved institut for Finansiering på Aarhus Universitet, hvor han i dag er tilknyttet som censor. Søren Astrup er tillige med i Formueplejes investeringskomité.

BESTYRELSEN

CARSTEN WITH THYGESEN, formand
Adm. direktør, cand. silv., E*MBA, HD(F)
Ahornvej 64
8680 Ry
Født: 1964

Bestyrelsesformand for:
Aktieselskabet Rold Skov Savværk
A/S Lindenborg Gods
A/S Lindenborg Skovselskab
Formuepleje Ejendomme 1 P/S
Formuepleje Ejendomme 2 P/S
Formuepleje Ejendomme 3 A/S
Investeringsforeningen Formuepleje
Kapitalforeningen Absalon Invest
Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
Kapitalforeningen Formuepleje Merkur
Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
Kapitalforeningen Formuepleje Penta
Kapitalforeningen Formuepleje Safe
Mobilhouse A/S
Mobilhouse Holding A/S
Skovrådet
Lfi Silva Investments A/S

Næstformand for bestyrelsen for:
Realdania
Medlem af bestyrelsen for:
Arkitektskolen Aarhus
Karen og Karl Buttenschøns Familiefond
Direktør for:
Cresco Capital A/S

BØRGE OBEL
Professor, dr. oecon.
Grumstolsvej 66
8270 Højbjerg
Født: 1948

Bestyrelsesformand for:
Danmarks Elektroniske Fag- og Forskningsbibliotek
EcoMerc ApS
Medlem af bestyrelsen for:
Investeringsforeningen Formuepleje
Kapitalforeningen Absalon Invest
Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
Kapitalforeningen Formuepleje Merkur
Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
Kapitalforeningen Formuepleje Penta
Kapitalforeningen Formuepleje Safe
Formuepleje Ejendomme 1 P/S
Formuepleje Ejendomme 2 P/S
Formuepleje Ejendomme 3 A/S
Direktør for:
Obel og Obel ApS
ODC-C IVS

LARS SYLVEST
Direktør, cand. oecon.
Orionsvej 6B
8270 Højbjerg
Født: 1955

Bestyrelsesformand for:
CAJ Associates
ClickAJob
ClickATest
Ferm Invest

Medlem af bestyrelsen for:
Aktieselskabet CBH
Grundfos Pumps Limited Retirement Fund
Investeringsforeningen Formuepleje
Kapitalforeningen Absalon Invest
Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
Kapitalforeningen Formuepleje Merkur
Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
Kapitalforeningen Formuepleje Penta
Kapitalforeningen Formuepleje Safe
Formuepleje Ejendomme 1 P/S
Formuepleje Ejendomme 2 P/S
Formuepleje Ejendomme 3 A/S
Pearless Pump Company Pension Fund

Direktør for:
Ferm Invest

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
Søren Astrup Holding ApS
Formuepleje Safe A/S
Formuepleje Ejendomme 1 P/S
Formuepleje Ejendomme 2 P/S
Formuepleje Ejendomme 3 A/S
Triple Alfa Global Equities ApS

FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME 1 P/S



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

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

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

www.formuepleje.dk/ejendommme/

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

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

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

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter.
Selskabet har sammen med Komplementaren, indgået administrationsaftale med Formuepleje A/S, som Forvalter af Selskabet.

Revision
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Oswald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 30 70 02 28

Regnskabsår
Selskabets regnskabsår følger kalenderåret.
Første regnskabsår: 23. oktober 2017 til 31. december 2018

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

Godkendt på generalforsamling, den 24. april 2019

Dirigent

PÅTEGNINGER // LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2017 - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2019

Forvalter

Formuepleje A/S

Søren Astrup

Bestyrelse

Carsten With Thygesen
formand

Lars Sylvest

Børge Obel

Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 1 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2017 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. oktober 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke 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 28. marts 2019

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

Thomas Hjortkjær Petersen

statsaut. revisor
mne33748

FUND GOVERNANCE

FORHOLDET MELLEM SELSKABET OG DENS 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:



EJENDOMSINVESTERINGSCHEF

Bettina Movang Bergholdt er ejendomsinvesteringschef 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 varetagelse af investorernes interesser.

Erik Andresen, Indehaver, NORDICALS A/S
Erik Andresen er uddannet bankmand og har en karriere bag sig på 20 år i Nordea, og sluttede der som erhvervschef i Aarhus. Igennem 15 år, indtil ultimo 2017, har han været ejer af og direktør for Nybolig Erhverv Aarhus. Han har taget ejendomsmægleruddannelsen og er RICS-certificeret.

Lars-Erik Larsen, Ejendomsudvikler og direktør
Lars-Erik Larsen har mange års erfaring fra den finansielle sektor, blandt andet som erhvervskunde-chef i Jyske Bank. I 2010 var Lars-Erik Larsen medstifter af ejendomskoncernen DOMIS og direktør. Fra 2017 til 2019 var Lars-Erik Larsen Ejendomsdirektør i Formuepleje, og med til at etablere Formueplejes investeringer indenfor ejendomsområdet.



INVESTERINGSKOMITÉ

Alle beslutninger vedrørende køb og salg af ejendomme, samt beslutninger om væsentlige nye investeringer i Fondens ejendomme, træffes af Formueplejes investeringskomité, der kan trække på rådgivning fra Formueplejekoncernens Advisory Board.
Komiteens medlemmer har bred erfaring fra den finansielle sektor. De enkelte medlemmer har ikke ansvaret for en konkret aktivklasse, hvilket bidrager til, at følelser holdes adskilt fra investeringsprocessen, og at det er gode argumenter og rationelle betragtninger, der ligger til grund for investeringsbeslutningerne.

Investeringskomiteen består af følgende personer:

Søren Astrup
Leif Hasager
Niels B. Thuesen
Henrik Franck



INDFLYDELSE OG KOMMUNIKATION

Hver kapitalandel på nominelt kr. 10.000,00 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Selskabets vedtægter indeholder flere og uddybende oplysninger herunder omkring Selskabets generalforsamling og investorforhold.

GENERALFORSAMLING

Der indkaldes til generalforsamling med et tilstrækkeligt varsel til, at investorerne kan forberede sig og tage stilling til de emner, der skal behandles på generalforsamlingen. Den officielle indkaldelse redegør for de enkelte dagsordenspunkter og tilstræbes udformet i et lettilgængeligt sprog.

BESTYRELSEN

Investorerne vælger bestyrelsen på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen skal bestå af mindst tre og højst fem medlemmer, hvilket vurderes at være et passende antal i forhold til at muliggøre en konstruktiv og effektiv debat, hvor alle medlemmer har mulighed for at deltage aktivt. Bestyrelsen vælger selv sin formand.

SAMMENSÆTNING

Investering Danmarks fund governance-anbefalinger anbefaler, at medlemmer af bestyrelsen ikke vælges for en længere periode end et år ad gangen, og der skal gælde et maksimalt antal valgperioder for bestyrelsesformand og øvrige bestyrelsesmedlemmer. Fonden efterlever de af Investering Danmark fremlagte anbefalinger, hvorfor samtlige bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert år. Endvidere er der ikke fastsat et maksimalt antal valgperioder. Disse fravigelser er valgt for at sikre en større kontinuitet i bestyrelsen.
Bestyrelsens medlemmer modtager et fast årligt honorar, der godkendes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen foretager årligt en vurdering af, hvilke kompetencer den skal råde over for bedst muligt at kunne udføre sine opgaver, samt en vurdering af, om der er områder, hvor medlemmernes kompetence og sagkundskab bør opdateres.

KOMMUNIKATION OG PLEJE AF INTERESSENTER

Det er bestyrelsens holdning at samtlige informationer om Selskabet og dens 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 23. oktober 2017 - 31. december 2018

Note	Kr.	2017/18 15 mdr.
	Andre eksterne omkostninger	-3.282.326
	Bruttoresultat	-3.282.326
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.977.123
3	Finansielle indtægter	1.651.841
4	Finansielle omkostninger	-555.897
	Årets resultat	3.790.741
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	3.790.741
		3.790.741

BALANCE

Balance

Note	Kr.	2017/18
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
5	**Finansielle anlægsaktiver**	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	37.077.123
		37.077.123
	Anlægsaktiver i alt	37.077.123
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	99.131.796
		99.131.796
	Likvide beholdninger	874.293
	Omsætningsaktiver i alt	100.006.089
	AKTIVER I ALT	137.083.212
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	125.000.000
	Overført resultat	3.790.741
	Egenkapital i alt	128.790.741
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	7.700.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.488
	Anden gæld	550.983
		8.292.471
	Gældsforpligtelser i alt	8.292.471
	PASSIVER I ALT	137.083.212

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser
8 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	125.000.000	0	125.000.000
Overført via resultatdisponering	0	3.790.741	3.790.741
Egenkapital 31. december 2018	125.000.000	3.790.741	128.790.741

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

NOTER

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 1 P/S for 2017/18 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

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 m.v.

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017/18 15 mdr.
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.651.841
	1.651.841

kr.	
4 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	596
Andre finansielle omkostninger	555.301
	555.897

5 Finansielle anlægsaktiver

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Keep P1 Holding ApS (Montagehallen)	Aarhus	100,00 %	20.825.361	5.775.361
Finderupparken Aarhus Holding ApS (Finderupparken og Marstrandsgade)	Aarhus	100,00 %	16.251.762	201.762

I værdi af dattervirksomheder indgår en merværdi i forhold til indre værdi på 9.997.000 kr.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 303.275 t.kr., i koncernselskaberne Block P2 ApS og Finderupparken Aarhus ApS.

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2018.

8 Nærtstående parter

Formuepleje Ejendomme 1 P/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for betydelig indflydelse
Keep P1 Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Keep P1 ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Marstrandsgade 24 Aarhus ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Finderupparken Aarhus ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Block P2 ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

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

FORMUE|PLEJE