

ÅRSRAPPORT 2020

Formuepleje
Ejendomme 2 P/S



FORMUE | PLEJE

INDHOLD

2020 i Overblik	4
Ledelsesberetning // Koncernstruktur	7
Ledelsesberetning // Præsentation af ejendomsporteføljen	8
Ledelsesberetning // Ejendomsmarkedet generelt	21
Ledelsesberetning // Bestyrelse og direktion	27
Ledelsesberetning // Ledelsens andre hverv	28
Fakta om Formuepleje Ejendomme 2 P/S	30
Påtegninger // Ledespåtegning	31
Påtegninger // Den uafhængige revisors revisionspåtegning	32
Fund Governance	35
Resultatopgørelse	39
Balance	40
Noter	42
Selskabets væsentligste aftaler	45

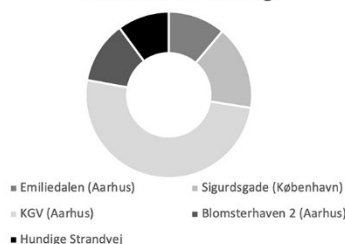
2020 I OVERBLIK

- Årets resultat udgør 11.599 t.kr. mod -9.388 t.kr. sidste år. Den underliggende drift af Fondens ejendomme har lørbet tilfredsstillende og bidraget positivt til resultatet.
- Værdireguleringen af Fondens ejendomme udgør 14.127 t.kr før skat og 11.019 t.kr. efter skat, svarende til en stigning på 1,6%. Værdiregulering sker på baggrund af valuarvurderinger af de enkelte ejendomme. Dagsværdien af ejendomsporteføljen udgør i alt 760.435 t.kr. inklusive købsprisen for Hundige Strandvej 192-196.
- Kursreguleringer på Fondens fastforrentede kreditforeningslån udgør -2.529 t.kr. efter skat og er en konsekvens af det fortsat faldende renteniveau i 2020. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.
- I februar er der foretaget låneomlægning med hovedstol på 48.243 t.kr. i Kirkegårdsvej (KGV Aarhus ApS) til en lavere rente, hvilket fremadrettet vil bidrage med en årlig driftsbesparelse.
- Ultimo regnskabsåret erhvervede Fonden ejendommen Hundige Strandvej 192-196 i Greve. Ejendommen består af 22 stk. lejligheder og var i fuld drift på overtagelsesdagen 15. december 2020. Fonden er herefter fuldt investeret.
- Ejendomsfondens forvalter, Formuepleje A/S, har styrket organisationen. Kristian Voldsgaard er tiltrådt som direktør den 1. september 2020, og yderligere 2 ansættelser bevirker, at der fra 1. marts 2021 vil være i alt 4 personer fuldt dedikeret til ejendomsområdet.

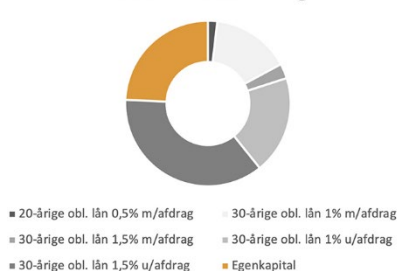
Fakta

Selskab:	Formuepleje Ejendomme 2 P/S
ISIN:	DK0060954451
CVR nr.:	39302705
Juridisk enhed:	Partnerselskab
Lovgivning:	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato:	22.06.2018
Aktiekapital i kr.:	179.750.000
Egenkapital i kr.:	180.762.260
Indre værdi 31.12.2020:	1.005,63 pr. aktie
Kapitalstruktur:	Lukket (Close ended)
Antal investorer:	59

Aktivsammensætning



Passivsammensætning



Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Formuepleje Ejendomme 2 P/S (i denne årsrapport også benævnt Fonden) har til formål at skabe et afkast til sine investorer ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme til bolig og erhverv i Danmark.

Investeringerne er foretaget på baggrund af investeringsstrategien, som omfatter køb af eksisterende ejendomme eller ejendomme under opførelse, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 40% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemål beliggende i boligområder i Københavns og Aarhus kommune, både i de centrale bykerner og andre udvalgte byområder.

Formuepleje Ejendomme 2 P/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Dette betyder, at selskabets forvalter, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. Dette betyder også, at AIF'ens aktiviteter skal overvåges af en af tilsynet godkendt depositar.

LEDELESESBERETNING // RESULTAT OG AKTIVITETER

Årets resultat

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 11.599 t.kr. og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 180.762 t.kr. Det positive resultat fremkommer i et år, hvor både driften af Fondens ejendomme og dagsværdiregulering af Fondens ejendomme har bidraget positivt. Værdireguleringer af Fondens fastforrentede kreditforeningslån har omvendt bidraget negativt

Direktion og bestyrelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 i alt 180.762 t.kr. Egenkapitalen svarer til en indre værdi pr. 31. december 2020 på 1.005,63 kr. pr. ejerandel, mod 941,10 kr. sidste år. Indre værdi ved tegning udgjorde 1.000 kr. pr. ejerandel. For at afspejle en indre værdi til markedsværdi, hvor både investeringsejendommene og finansieringen heraf optages til dagsværdi, anvender datterselskaberne de internationale regnskabsstandarder, IFRS på gældsforpligtelser, hvorefter både finansielle aktiver og forpligtelser kan optages til markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2020 er ejendommen beliggende på Hundige Strandvej 192-196, Greve, erhvervet. Ejendommen består af 22 stk. lejligheder og var i fuld drift på overtagelsesdagen 15. december 2020. Fonden er fuldt investeret og ejer i alt 7 ejendomme med en samlet bogført værdi på 760.435 t.kr. Ejendommene ejes indirekte igennem 100% ejede datterselskaber.

Fondens ejendomsporteføljen består af ejendomme med centrale beliggenheder i København og Aarhus, som indeholder i alt 337 lejemål fordelt på 43 rækkehuse og 294 lejligheder. Hertil kommer 106 parkeringspladser. Driften af ejendommene har forløbet tilfredsstillende med et stabilt udlejningsniveau og et forventet antal fraflytninger

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er Fondens enkelte ejendomme blevet vurderet af en uafhængig valuar. Dette har medført en samlet positiv dagsværdiregulering på i alt 14.127 t.kr før skat og 11.019 t.kr. efter skat, svarende til en stigning på 1,6% i forhold til sidste år. Ejendommen Hundige Strandvej 192-196 er ikke værdireguleret grundet den korte ejertid.

Kursregulering på Fondens fastforrentede kreditforeningslån udgør i alt -3.242 t.kr. før og -2.529 t.kr. efter skat, hvilket skyldes det fortsat faldende renteniveau i 2020. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

Der er foretaget omlægning af en mindre del af Fondens kreditforeningslån. Omlægningen med hovedstol på i alt 48.243 t.kr er foretaget fra kreditforeningslån m/afdrag og en lånerente på 1,50% til 1,00%. Dette medfører en årlig rentebesparelse på hhv. 165 t.kr. før skat og 129 t.kr. efter skat. Fondens ejendomme er fortsat udelukkende finansieret med fast forrentede realkreditlån med og uden afdrag.

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

I regnskabsåret har der fortsat været fokus på optimering af ejendomsdriften. Specielt koncentreret omkring en effektiv genudlejning. På vedligeholdelsesområdet har der været fokus på ejendommenes kvalitet og stand samt funktionaliteten af de enkelte lejemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi. I dattervirksomhederne er både ejendommene og den tilhørende gæld målt til dagsværdi, og den regnskabsmæssige indre værdi er således tilnærmelsesvist udtryk for dagsværdi. Opgørelse af dagsværdier, primært på ejendommene, indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn, og der henvises til årsrapporterne for datterselskaberne for oplysninger om de centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi. Disse forefindes på CVR.dk.

Begivenheder efter balancedagen

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

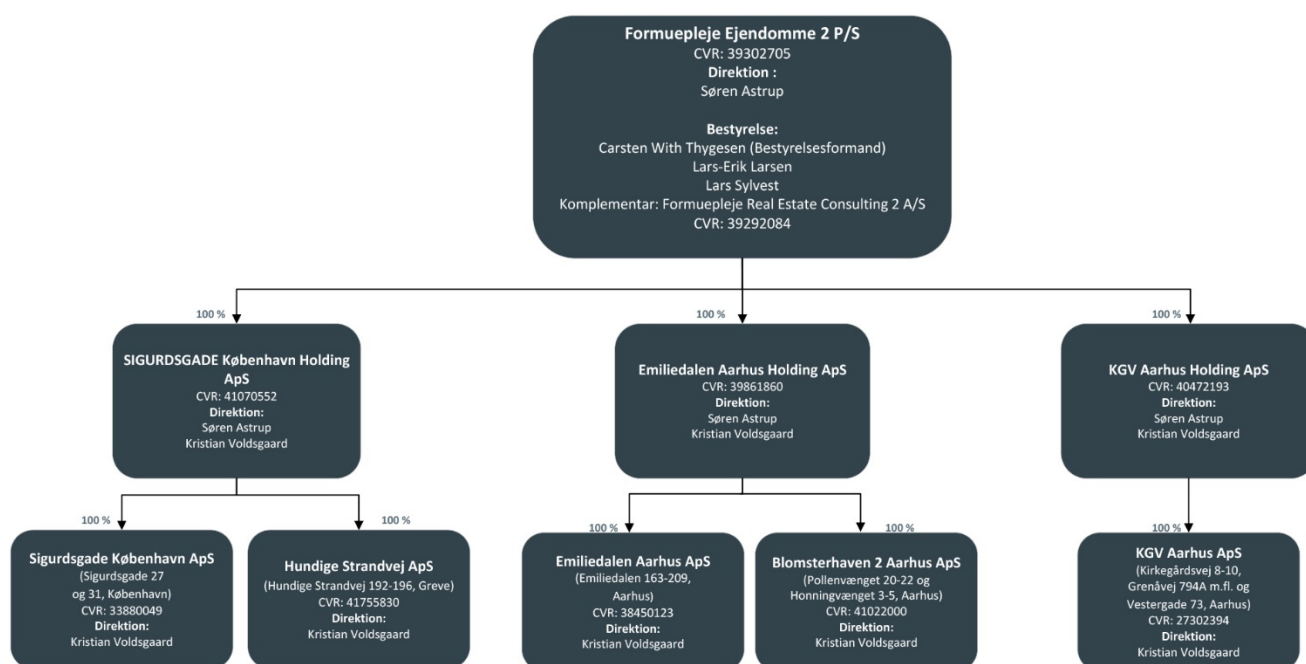
Øvrige forhold

Ejendomsfondens forvalter, Formuepleje A/S, har styrket organisationen. Kristian Voldsgaard er tiltrådt som direktør den 1. september 2020, og yderligere 2 ansættelser bevirker, at der fra 1. marts 2021 vil være i alt 4 personer fuldt dedikeret til ejendomsområdet.

LEDELSESBERETNING // KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme 2 P/S er struktureret som et moderselskab, der via tre holdingselskaber ejer ejendomsselskaberne Sigurdgade København ApS, Hundige Strandvej ApS, Emiliedalen Aarhus ApS, Blomsterhaven 2 Aarhus ApS og KGV Aarhus ApS. Selskabet Sigurdgade København ApS blev som planlagt overtaget 15. januar 2020, mens Hundige Strandvej ApS blev stiftet i forbindelse med købet af ejendommen Hundige Strandvej 192-196, Greve. 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 alle lejemålene udstykket til ejerlejligheder, hvorfor strukturen også er optimal i forhold til eventuelle enkeltvises frasalg af lejligheder. Med virkning fra 2023 er der indført nye skatteregler, som indebærer løbende årlig beskatning af værdistigninger/-fald på ejendomme. Fondens forvalter følger udviklingen i tæt samarbejde med sine rådgivere, således den optimale struktur bibeholdes

Strukturen er vist i nedenstående figur:



LEDELESBERETNING // PRÆSENTATION AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Emiliedalsvej 163-209, Emiliedalen, 8270 Højbjerg



Ejendommen

- Opført 2012.
- Ejendommen består af 24 stk. rækkehuse, der er udstykket i ejerboliger.
- Hvidpudsede rækkeboliger som en del af en spændende bydel med karakteristiske hvide bygninger. Området "Emiliedalen" har udover rækkehuse også fritliggende villaer og etagebyggeri og sit helt eget særpræg med skrænter, sø og træer.
- Boligstørrelserne varierer fra 128 – 136 m². Boligerne er bygget i to etager med en spændende indretning og godt lysindfald, har fire værelser og åbent køkken til stuen. Der er både for- og baghave samt parkeringsplads ved indgangen.
- Beboerne er familier samt par og singler med og uden børn.
- I forbindelse med grundejerforeningen er der skønne fællesarealer med legepladser, grønne områder og lækkert fælleshus ned til søområdet.
- Belliggende i Skåde Bakker, i den sydlige del af Aarhus med kun 5 km til centrum i Aarhus. Skåde byder på gode indkøbsmuligheder i Skåde Centret, populær Skole, Aarhus Golf Club, strand og Moesgaard Museum.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Emiliedalen Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

- Interessen for boligerne er stigende, så fremgang i huslejen opnås i forbindelse med genudlejning.
- Øgede omkostninger til reparation/udskiftning af tekniske installationer samt hårde hvidevarer.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der indhentet en vurdering af ejendommen fra en uafhængig valuar. Vurderingen har givet anledning til en opskrivning af ejendommens værdi på 300 t.kr. svarende til 234 t.kr. efter skat.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden, er ejendommens belåning værdireguleret med -153 t.kr. svarende til -119 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

Kapitalstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er uændret og fortsat bestående af to 30-årige kreditforeningslån med og uden afdrag. Renten udgør henholdsvis 1,00% og 1,50%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis og finansieringsoptimering vurderes løbende. I regnskabsåret 2020 er der ikke foretaget låneomlægninger. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

Kirkegårdsvej 8-10, 8000 Aarhus C



Ejendommen

- Opført 2007.
- 104 stk. ejerlejligheder og parkeringskælder med 79 stk. parkeringspladser.
- 4-etagers ejendomme tegnet af arkitektfirma Arkitema A/S.
- Velindrettede mindre 1 og 2-værelses boliger, der arealmæssigt fordeler sig fra 44 – 71 m². De fleste er indrettet som deleboliger med fantastiske altaner. Alle boliger er gennemlyste og indrettet med køkken/alrum og lækre badeværelser.
- Klientellet er primært studerende, unge par og singler.
- Mellem bygningerne er der fælles opholdsarealer.
- Attraktivt og roligt område i det centrale Aarhus med gåafstand til Latinerkvarteret, centrum, Aarhus Universitet, letbanen, Aarhus Ø med havnebad og Trøjborg hvor skoven strækker sig mod nord.
- Ejendommen ejes sammen yderligere 2 ejendomme gennem det 100% ejede datterselskab KGV Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

- Lejeindtægtsforbedring i form af huslejestigning ved genudlejning af opsagte lejemål.
- Forbedringer, installation af opvaskemaskiner og opsætning af ekstra væg
- Øgede udgifter til udskiftning af hårde hvidevarer, udskiftning af terrassebrædder på øverste altaner.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der foretaget vurdering af ejendommen af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 udgør 263.300 t.kr. Ejendommene Kirkegårdsvej, Grenåvej og Vestergade blev erhvervet 1. maj 2019 i en samlet handel. Regnskabsperiodens værdiregulering kan derfor kun opgøres samlet for de 3 ejendomme. Årets dagsværdiregulering for de 3 ejendomme udgør i alt 787 t.kr.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden, er ejendommens belåning værdireguleret med -165 t.kr. svarende til -129 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

Kapitalstruktur og låneomlægning

Kapitalstrukturen er i forhold til regnskabsåret for 2019 uændret og fortsat bestående af 30-årige kreditforeningslån med og uden afdrag.

Pr. 1. februar 2020 er der foretaget konvertering af det eksisterende kreditforeningslån med afdrag. Lånerenten er dermed ændret fra 1,50% til 1,00%, og det nye lån er hjemtaget i kursniveau 99,641. Lånets hovedstol udgør 48.243 t.kr., og omlægningen vil medføre en rentebesparelse på ca. 165 t.kr. p.a. før skat, mens omkostningerne ved omlægningen har udgjort 178 t.kr. Dette betyder, at omlægningen vil være tjent hjem på ca. 1 år.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

Møllehaven, Grenåvej 795 A m.fl., Løgten, 8541 Skødstrup



Ejendommen

- Opført 2009.
- Ejendommen består af 21 stk. rækkehuse, der er udstykket i ejerboliger.
- 2 plans rækkehuse tegnet af arkitektfirma Luplau Poulsen med absolut optimale lysforhold på begge etager i boligerne.
- Boligstørrelserne varierer fra 111 – 120 m². Spændende og funktionelt indrettede med køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsstue. Gode værelser. Ud over badeværelse også gæstetoilet. Egne haver med opvoksede bøgehække, opbevaringsskur og fælles parkeringsareal.
- Målgruppen er familier/par/singler med og uden børn.
- Et roligt og hyggeligt område lige ved den gamle smukke mølle, som giver karakter til området. På de brede veje mellem boligerne er der plads til, at børn og voksne mødes. Skødstrup/Løgten er et populært oplandsområde til Aarhus grundet den korte afstand og gode logistik. Letbanestrækningen går til Aarhus centrum, og også videre syd på.
- Ejendommen ejes sammen yderligere 2 ejendomme gennem det 100% ejede datterselskab KGV Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

- Lejeindtægtsforbedring i form af huslejestigning ved genudlejninger af opsagte lejemål.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der foretaget vurdering af ejendommen af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 udgør 48.200 t.kr. Ejendommene Kirkegårdsvej, Grenåvej og Vestergade blev erhvervet 1. maj 2019 i en samlet handel. Regnskabsperiodens værdiregulering kan derfor kun opgøres samlet for de 3 ejendomme. Årets dagsværdiregulering for de 3 ejendomme udgør i alt 787 t.kr.

Det faldende renteniveau har ikke negativt påvirket kursværdien på anvendte kreditforeningslån. Kreditforeningslånenes primo kurs på 100 har sammen med afdrag på ejendommens belåning derimod resulteret i en positiv værdiregulering på 4 t.kr. svarende til 3 t.kr. efter skat.

Finansieringsstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er uændret i forhold til regnskabsåret for 2019 og bestående af 30-årige kreditforeningslån med og uden afdrag. Renten udgør 1,50%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. I regnskabsåret 2020 er der ikke foretaget låneomlægninger. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

Vestergade 73. 8000 Aarhus C



Ejendommen

- Opført 2006.
- 30 stk. ejerlejligheder og 6 stk. parkeringspladser
- Markant hjørneejendom tegnet af arkitektfirma Luplau Poulsen.
- Velindrettede boligerne med varierende størrelser fra 38 – 82 m². Primært 2-værelses delejligheder mellem 54 – 61 m² med køkken med mulighed for indretning af spiseplads samt gode badeværelser med separat bruseniche.
- Lejlighederne henvender sig til studerende, par og enlige.
- Fælles gård med haveafsnit og kælder med fælles vaskeri.
- Beliggende attraktivt midt i centrum ved cafélivet langs åen og Latinerkvarteret. Gåafstand til banegården, Aros Museum og Musikhuset. Kort cykelafstand til Aarhus Universitet.
- Ejendommen ejes sammen yderligere 2 ejendomme gennem det 100% ejede datterselskab KGV Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

- Lejeindtægtsforbedring i form af huslejestigning ved genudlejninger af opsagte lejemål.
- Øgede udgifter til reovering af elevator.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der foretaget vurdering af ejendommen af en uafhængig valuar. Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 udgør 71.300 t.kr. Ejendommene Kirkegårdsvej, Grenåvej og Vestergade blev erhvervet 1. maj 2019 i en samlet handel. Regnskabsperiodens værdiregulering kan derfor kun opgøres samlet for de 3 ejendomme. Årets dagsværdiregulering for de 3 ejendomme udgør i alt 787 t.kr.

Det faldende renteniveau har ikke negativt påvirket kursværdien på anvendte kreditforeningslån. Kreditforeningslånenes primo kurs på 100 har sammen med afdrag på ejendommens belåning derimod resulteret i en positiv værdiregulering på 7 t.kr. svarende til 5 t.kr. efter skat.

Finansieringsstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er uændret i forhold til regnskabsåret for 2019 og bestående af 30-årige kreditforeningslån med såvel som uden afdrag. Renten udgør 1,50%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis og finansieringsoptimering vurderes løbende. I regnskabsåret 2020 er der ikke foretaget låneomlægninger. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

Sigurdsgade 27 og 31, 2200 København



Ejendommen

- Opført 2019.
- 85 stk. ejerlejligheder og 8 stk. nyoprettede parkeringspladser.
- 2 stk. selvstændige bygninger opført i ensartet stil i 5 etager med udvendigt trappetårn og elevator.
- Boligerne er på ca. 31 m² og er alle indrettet ens med eget køkken samt badeværelse.
- Perfekt til målgruppen - unge studerende.
- Der er et fælles vaskeri samt fællesrum med bl.a. køkken og toilet, perfekt til fælles arrangementer.
- Ejendommen er beliggende i den ydre del af Nørrebro grænsende op til Østerbro og Nordvest. Området er bl.a. tæt på Fælledparken på Østerbro, Nørrebrohallen, Superkilen på Nørrebro samt tæt Metro og adskillige busforbindelser.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Sigurdgade København ApS.

Driftsaktivitet

- Generel huslejestigning ved genudlejninger og ingen tomgang i året.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der indhentet en vurdering af ejendommen fra en uafhængig valuar. Vurderingen har givet anledning til en opskrivning af ejendommens værdi på 4.977 t.kr. svarende til 3.882 t.kr. efter skat.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden, er ejendommens belåning værdireguleret med -1.716 t.kr. svarende til -1.338 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

Finansieringsstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er bestående af kreditforeningslån med og uden afdrag. Lånenes løbetider udgør henholdsvis 20 og 30 år, mens renten udgør 0,50% og 1,00%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. I regnskabsåret 2020 er der ikke foretaget låneomlægninger. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

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



Ejendommen

- Opført 2019
- 53 stk. boliger med adgang til fælles parkeringspladser
- Ejendommen består af to murstensbygninger med elevatorer og er en del af en karré bestående af i alt 5 bygninger.
- Lejlighedstyperne er 2 og 3-værelses lejligheder. Indrettet i tidløse, lyse materialer, egeparket / klinker på gulve, Invita elementer i køkken og badeværelse samt kombi vaske/tørretumbler. Terrasse, altan / fransk altan til boligerne.
- Klientellet er unge par, studerende, enlige og enkelte seniorer.
- Fælles gårdmiljø i karréens midte med græsplæne, bord/bænke og højbede. 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. Busforbindelser til Aarhus Universitet, centrum og Aarhus Universitetshospital med 10.000 ansatte. Ligeledes kort cykelafstand via super cykelsti.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Blomsterhaven 2 Aarhus ApS.

Driftsaktivitet

- Lejeindtægtsfordingelse i form af nedjustering af lejeindtægt på nogle lejemål grundet antal opsigelser og konkurrencesituationen der for tiden er præget af stort udbud af førstegangsudlejninger i området. Ejendomsteamet har fortsat tæt dialog med ejendomsadministrator omkring indsatser og markedsføring i forbindelse med genudlejninger.

Værdiregulering

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der indhentet en vurdering af ejendommen fra en uafhængig valuar. Vurderingen har givet anledning til en opskrivning af ejendommens værdi på 8.062 t.kr. svarende til 6.288 t.kr. efter skat.

Som følge af det rentefald, der har været i perioden, er ejendommens belåning værdireguleret med -1.219 t.kr. svarende til -951 t.kr. efter skat. Pr. 31. december 2020 ligger alle fondens kreditforeningslån over kurs 100, hvorfor der ikke fremadrettet kan forekomme kurstab på de nuværende fastforrentede lån.

Finansieringsstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er bestående af kreditforeningslån med og uden afdrag. Lånenes løbetid er 30 år, mens renten udgør 1,00%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsoptimering vurderes løbende. I regnskabsåret 2020 er der ikke foretaget låneomlægninger. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

Hundige Strandvej 196, Hundige, 2670 Greve



Ejendommen

- Opført 2020.
- 22 stk. ejerlejligheder.
- Ejendommen er i to etager, tegnet i en moderne og enkelt streg, hvor kvadratmeterne er maksimalt udnyttet i boligerne.
- Beboelsesenheder fra 94–125 m² i ét plan – enten med privat, sydvendt terrasse eller 2 stk. altaner – en til hver side af boligerne og 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Materialevalget er gennemtænkt og harmonisk, så bebyggelsen fremstår smuk, tidløs og velholdt i mange år. De store vinduespartier i alle boligerne og ovenlys i 1. sals boligerne lukker lyset ind og styrker rumoplevelsen. Fra 1. salen er der havkig.
- Disse kvaliteter efterspørges af de unge par/familier og "det grå guld".
- Der er nyanlagte fællesarealer der ud over parkeringsarealet byder grønt område med bl.a. legeplads for børn og børnebørn.
- Interessant beliggenhed med gåafstand til badestrand og indkøb/Rema1000 vis a vis med restauranter og specialbutikker rundt omkring adressen.
- Ejendommen ejes gennem det 100% ejede datterselskab Hundige Strandvej ApS.

Driftsaktivitet

- Ejendommen er overtaget d. 15. december 2020.
- Ejendommen er fuld udlejet.

Værdiregulering

Ejendommen er erhvervet den 15. december 2020, og der er i forbindelse med regnskabsafleggelsen ikke indhentet en uafhængig vurdering af ejendommen. Der vil blive indhentet en vurdering fra en uafhængig valuar ved udgangen af 2021.

Finansieringsstruktur og låneomlægning

Finansieringsstrukturen er bestående af kreditforeningslån med og uden afdrag. Lånenes løbetid er 30 år, mens renten udgør 1,00%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis og finansieringsoptimering vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån ved en fordelagtig rentebesparelse samt ved en acceptabel tilbagebetalingstid af omlægningsomkostningerne.

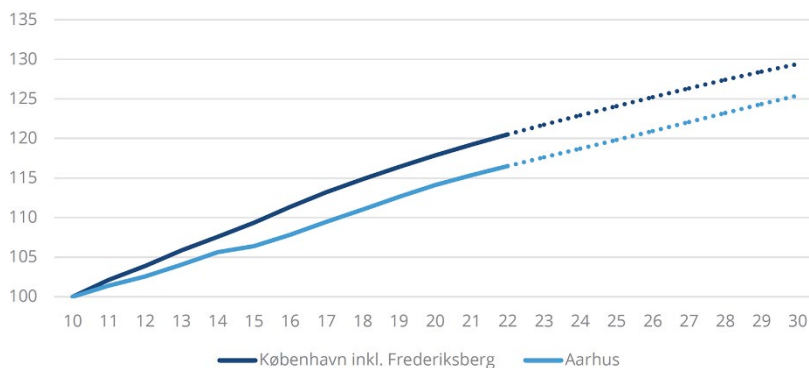
LEDELSESBERETNING // EJENDOMSMARKEDET

GENERELT

Boligmarkedet

Boligudlejningsmarkedet i Danmarks to største byer har ud fra et efterspørgselsperspektiv set gunstige forhold de seneste år. Befolkningerne i København og Aarhus er steget med 17-21% fra 2010 til 2020, og den seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik viser, at der også forventes høje vækstrater de kommende ti år.

Befolkningsudvikling og prognose (indeks 100 = 2010)



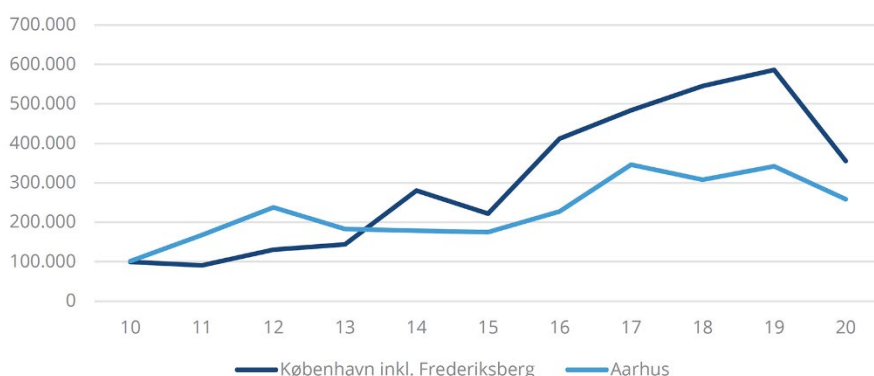
Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Selvom de to byer umiddelbart ser ens ud baseret på grafen ovenfor, er det værd at notere sig, at det, der driver befolkningsvæksten i de to byer, er forskelligt. I København er væksten primært drevet af tilflyttere fra udlandet og et massivt fødselsoverskud. I Aarhus er væksten drevet af fødselsoverskud og tilflytning fra resten af Danmark, men modsat København, ikke af tilflyttere fra udlandet.

Boligmarkedet i København og Aarhus

Uanset hvordan en stigende befolkning fremkommer, vil den – alt andet lige – betyde højere efterspørgsel på boliger, hvilket ud fra et investorperspektiv er positivt. Ses der på byggeri, har dette dog været historisk højt i byerne de seneste år.

Udvikling i fuldført boligbyggeri, m²



Note: 2020 indeholder kun til og med 3. kvartal.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Siden 2010 er der på årsbasis blevet fuldført næsten 600.000 m² boligbyggeri i København og næsten 350.000 m² boligbyggeri i Aarhus. De massive byggerier har medført, at boligudbuddet i København er begyndt at kunne følge efterspørgslen, mens der i Aarhus efterhånden er opnået balance på boligudlejningsmarkedet. Det har medført, at lejeniveauerne i de to byer er stagneret.

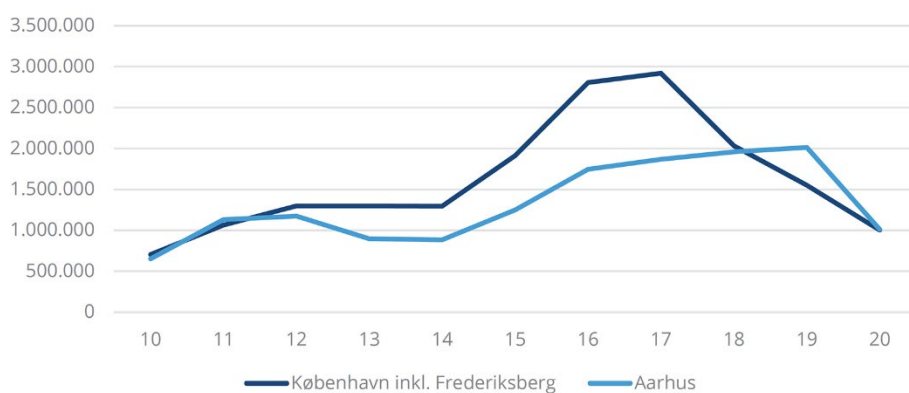
Leje		2019				2020			
kr. pr. m ² p.a.		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København og Frederiksberg	Primær	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
	Sekundær	1.700	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675	1.675

Leje		2019				2020			
kr. pr. m ² p.a.		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Aarhus	Primær	1.650	1.650	1.650	1.625	1.625	1.625	1.625	1.625
	Sekundær	1.450	1.425	1.425	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400

Kilde: Colliers

Byggeaktiviteten har dog aftaget en del, og selvom grafen nedenfor kun indeholder data til og med 3. kvartal 2020, forventer vi, at det samlede påbegyndte byggeri for 2020 kommer til at ende under niveauet for 2019. Overordnet set betyder det, at mængden af nye boliger de kommende 24 måneder må forventes at være lavere, end det har været de seneste tre-fire år. På den baggrund forventer vi, at lejeniveauerne i de to byer vil blive på de nuværende niveauer.

Udvikling i påbegyndt boligbyggeri, m²



Note: 2020 indeholder kun til og med 3. kvartal.

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

De massive byggerier har ændret lidt på markederne i de to områder. I København ses der lidt øget tomgang, dog primært på meget store boliger, mens der i Aarhus generelt opleves større tomgang. Hvor man tidligere kunne forvente 100% udlejning, stort set uanset hvor og hvordan boligerne lå, har lejerne nu mulighed for at være mere selektive. Det har skabt større krav til boligudvikling og investeringsstrategier, hvor der nu er større fokus på både indretning og de rette størrelser samt til de omkringliggende faciliteter. Det er Colliers' opfattelse, at de ejendomme, der tilvejebringer lejernes krav, også oplever en høj udlejningsprocent og lave fraflytningsrater.

Både København og Aarhus ser stadig stor investorinteresse, og startforrentningerne har været faldende for både primære og sekundære boliger i København, mens den har været mere eller mindre konstant i Aarhus.

Startforrentning		2019				2020			
%		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København og Frederiksberg	Primær	3,50	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,25	3,25
	Sekundær	4,00	4,00	3,75	3,75	3,50	3,50	3,50	3,50

Startforrentning		2019				2020			
%		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Aarhus	Primær	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
	Sekundær	4,25	4,50	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25

Kilde: Colliers

Det er et udtryk for, at – på trods af det massive boligbyggeri – den opfattede risiko ved at investere i boliger i disse områder generelt er lavere end den har været tidligere.

Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme

2020 blev et år, hvor stemningen og aktiviteten på markedet for erhvervs- og investeringsejendomme ændrede sig dramatisk ad flere omgange. Nedlukningen i marts fremkaldte panik på de finansielle markeder, og også på ejendomsmarkedet kunne man mærke kortvarige tendenser til paniske tilstande. Transaktioner blev sat på hold, investorerne blev beslutningsangste, og der bredte sig en opfattelse af, at markedet kunne være på vej ned i en længerevarende tilbagegang.

I løbet af 2. halvår blev markederne dog langt stærkere, end de fleste havde turdet forudsæ. På trods af at vi formentlig er midt i anden bølge af COVID-19, er aktiemarkedene over eller tæt på de højeste niveauer fra før krisen. Det samme gælder ejendomsmarkedet i både privatsegmentet, hvor 2020 har set utroligt mange bolighandler, og i investorsegmentet.

Priserne på logistik- og industriejendomme er steget med mere end 10% i løbet af 2020. Også på markedet for boligudlejningsejendomme er der på trods af stagnerende lejpriser og stigende tomgang registreret prisstigninger. Det samme gælder for centralt beliggende kontorejendomme, mens markedet for kontorer med en mindre central beliggenhed har udviklet sig lidt svagere.

Kun indenfor detailhandelsejendomme og hoteller, som er sektorer, der har været og er meget hårdt ramt af dette års rejserestriktioner og fraværet af turister, har vi registreret prisfald. Investeringsinteressen er ikke på niveau med årene op til finanskrisen, hvor alt kunne sælges, og alt kunne belånes. Den finansielle sektor hælder denne gang ikke benzinen på et brændende bål, men til gengæld er der blevet allokert mere egenkapital til ejendomsmarkedet end nogensinde før. Med en forventning om at renterne vil forblive negative i en længere periode, ser vi med andre ord ingen grund til at antage, at efterspørgslen på investeringsejendomme vil blive svækket i den kommende tid.

I 2020 steg transaktionsvolumen til i alt 71,6 mia. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 25% relativt til 2019. Det vidner om en kraftig investorefterspørgsel, at der i et år præget af Coronapandemien ses stigninger i den samlede volumen, og vi er overbeviste om, at markedet ville have været mere aktivt, hvis ikke verden var ramt af denne pandemi. Vi så samtidig, at andelen af internationale investeringer steg fra 52% i 2019 til ca. 55% i 2020, hvilket kun øger vores overbevisning om, at markedet havde været mere aktivt uden rejserestriktioner.

De internationale investorer, som i dag er aktive i Danmark, er overvejende investorer af institutionel karakter – og dermed investorer med fokus på langsigtet ejerskab og forvaltning, stabile afkast og sund løbende drift. Vi har generelt set, at de sikre såkaldte "core"-ejendomsinvesteringer har været eftertragtede i 2020, idet ca. 75% af transaktionsvolumen er af denne type, og det er en stigning på godt 8 procentpoint relativt til 2019.

Økonomisk usikkerhed, lave renter og et stærkt ejerboligmarked gav sig ikke uventet udslag i en stor efterspørgsel efter boligsegmentet, som i 2020 stod for 64% af investeringsaktiviteten mod 42% året før. Det er dog værd at bemærke, at Heimstadens storkøb af HD Ejendomme naturligvis også her har haft en stor effekt.

Årets tendenser

Ejendomsinvesteringsmarkedet har i 2020 set et par tendenser. Vi har registreret øget fokus på bæredygtighed på ejendomsmarkedet, og vi har set interesse for storindkøb.

Bæredygtighed

Stigende markedsbevidsthed om klimaforandringer og behovet for bæredygtige handlinger har resulteret i et skift i den generelle investor- og forbrugeradfærd. Som følge heraf er flere investorer og forbrugere villige til at betale en præmie for investeringer eller produkter, der er forenelige med deres personlige værdier. Bæredygtige ejendomme er således blevet et mere centralt punkt i investeringsstrategien hos adskillige investorer. Det øgede fokus er især kommet, efter analyser har vist, at bæredygtighed i ejendomsbranchen også kan betale sig. Analyserne viser, at der ved bæredygtige ejendomme blandt andet kan opnås forbedrede løbende afkast og lavere finansieringsudgifter.

Storindkøb

Den anden tendens, vi har registreret, er, at der især fra udlandet jagtes store ejendomsporteføljer i Danmark. Generelt er Danmark anset som et attraktivt land at investere i, og de investorer, der ønsker at investere i Danmark, søger et hurtigt fodfæste, hvor de med én transaktion kan opnå så stor en ejendomsportefølje, at det er tilstrækkelig risikospredning, og så der kan opnås stordriftsfordele på eksempelvis administrations- og viceværtsaftaler. Da det samtidig er tidskrævende og dyrt samt kræver bredt dansk markedskendskab at opbygge en portefølje ejendom for ejendom, er de udenlandske investorer også villige til at betale såkaldte porteføljepræmier for ejendomsporteføljer, der lever op til deres investeringskrav.

Ejendomme som investeringsaktiv i krisetider

Investeringsejendomme har de seneste mange årtier vist sig at være en stabil aktivklasse, hvor udsving i afkastet varierer mindre fra år til år end for aktier. Det skyldes især, at enkelte segmenter indenfor fast ejendom er mindre følsomme overfor konjunkturrelle udsving.

De lave udsving i afkastet på investeringsejendomme skyldes først og fremmest, at ejendomme er et indkomstaktiv, der via driftsindtjening fra udlejning kan tilbyde investorer stabile og inflationssikrede pengestrømme. Det volatile element i aktivets afkast består primært af værditilvæksten, som afspejler markedets prissætning i en given periode. Mens det direkte afkast ofte er kriseresistent, er værditilvæksten i høj grad korreleret med underliggende konjunkturer og økonomisk vækst i samfundet.

Afkastudsving for investeringsejendomme og aktier, 1989-2019



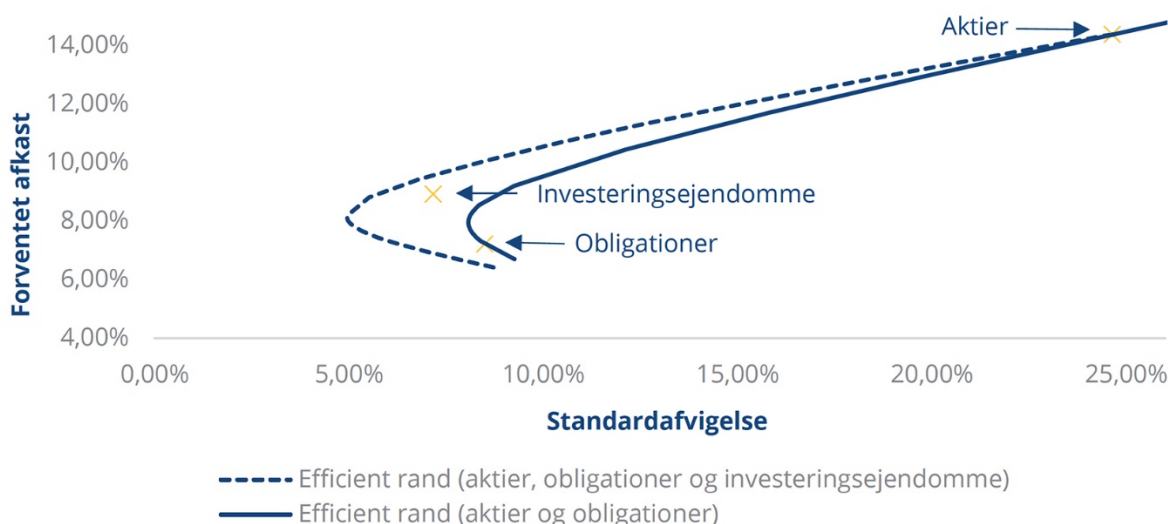
Note: Årligt afkast for investeringsejendomme og aktier. Afkastet på aktier er baseret på MSCI Danmarksindeks, og afkastet på investeringsejendomme på Colliers' prisindeks for investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Recessionsperioderne, angivet i søjleform, er baseret på data fra Danmarks Nationalbank.

Kilde: MSCI Danmark, Danmarks Nationalbank, Colliers

Ved at sammensætte en portefølje af flere aktivklasser, som hver især har en given afkast- og risikoprofil, kan en investor teoretisk set minimere investeringsporteføljens risiko uden at reducere det forventede afkast. Historiske afkastserier viser, at afkastet på investeringsejendomme har en særdeles lav korrelation med eksempelvis aktier og obligationer. Det betyder, at man ved at tilføje ejendomme til en investeringsportefølje kan forbedre risikospredningen og derved mindske porteføljens samlede risiko uden at gå på kompromis med det forventede afkast.

Ud fra et porteføljeteoretisk perspektiv bør investeringsejendomme tilføjes en investeringsportefølje, fordi det vil forskyde den efficiente rand, hvilket vil sige, at tilføjelsen af ejendomme giver mulighed for at opnå et højere afkast uden at øge porteføljerisikoen.

Den teoretiske efficiente rand ved tilføjelse af investeringsejendomme til portefølje



Kilde: Colliers

Baseret på Colliers' prisindeks for Storkøbenhavn har vi beregnet afkast, volatilitet og sharpe-ratio (risikojusteret volatilitet) for tre teoretiske porteføljer.

1989-2019	60% aktier og 40% obligationer	55% aktier, 35% obligationer og 10% investeringsejendomme	50% aktier, 30% obligationer og 20% investeringsejendomme
Afkast	11,5%	11,3%	11,0%
Volatilitet målt ved standardafvigelse	15,2%	13,9%	12,6%
Sharpe-ratio	0,7	0,82	0,89

Bemærk, at ovenstående tal er afrundet. Afkastserier fra 1989 til 2019 for aktier er baseret på MSCI Danmarks indeks, obligationer på Nordeas syvårige benchmarkobligation og investeringsejendomme på Colliers' prisindeks for investeringsejendomme i Storkøbenhavn. Kilde: MSCI Danmark, Danmarks Nationalbank, Colliers

Af ovenstående tabel ses det, at man ved at have øget andelen af investeringsejendomme til en investeringsportefølje med aktier og obligationer, ville have reduceret afkastet marginalt, mens de risikojusterede afkast derimod vil være væsentligt højere. Selvom der generelt kan opnås diversifikationsgevinster i form af minimeret volatilitet ved at inkludere ejendomme i investeringsporteføljen, kan der i krisetider – som under COVID-19 – opnås yderligere fordele ved at investere i de ejendomme, der er mindst cykliske.

Med et afkast, der hovedsageligt udgøres af det direkte afkast og i lavere grad af værdistigninger, fremstår core-investeringsejendomme, såsom nye boligudlejningsejendomme i København og Aarhus, som særdeles attraktive investeringsobjekter i krisetider. Disse ejendomstyper sikrer konsistent indtjening, hvilket opretholder et stabilt løbende afkast.

Det er vores vurdering, at disse sammenhænge medvirker til, at vi de seneste år har set stor investorinteresse for netop bolig- og erhvervsejendomme på primære beliggenheder udlejet på kontrakter med lange uopsigeligheder og til stærke lejere. På samme måde forventer vi, at der også i fremtiden vil være stor interesse for disse ejendomstyper.

LEDELSESBERETNING // BESTYRELSE OG DIREKTION

BESTYRELSEN



Carsten With Thygesen
Bestyrelsesformand for Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Carsten With Thygesen er uddannet cand. silv., E*MBA og HD(F) og har mere end 30 års erhvervs erfaring blandt andet som afdelingsdirektør i Realkredit Danmark A/S, koncern-direktør i Hedeselskabet og som administrerende direktør for HedeDanmark A/S. Han har siden 1998 været medlem af bestyrelsen i en række investerings- og ejendomsselskaber samt erhvervsdrivende fonde, herunder som næstformand i Realdania i perioden 2009 – 2020, hvor han samtidig var formand for Investeringskomiteen i perioden 2013-2019. Han er endvidere bestyrelsesformand for Arkitektskolen Aarhus udpeget af Uddannelses- og Forskningsministeren og stifter og CEO for Special Asset Management selskabet Cresco Capital Services A/S.



Lars-Erik Larsen
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Lars-Erik Larsen har beskæftiget sig med ejendomsbranchen i over 20 år, først via den finansielle sektor, bl.a. som erhvervskundechef i Jyske Bank, med kendskab til finansiering og de finansieringsløsninger, der anvendes ved investering i fast ejendom, og efterfølgende har Lars-Erik forvaltet omfattende bevillingsbeføjelser i Jyske Banks kreditafdeling til alle typer ejendomme. I 2010 var Lars-Erik medstifter af ejendomskoncernen Domis, hvor han indtil 2018 fungerede som adm. direktør. I 2017 var Lars-Erik med til at etablere Formuepleje Ejendomme og var ejendomsdirektør indtil februar 2019. Lars-Erik er samtidig en del af Formuepleje Ejendomes Advisory Board.



Lars Sylvest
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet, og har en mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som 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.

LEDELSESBERETNING // LEDELSENS ANDRE HVERV

BESTYRELSEN

CARSTEN WITH THYGESSEN, formand

Adm. direktør, cand. silv., E*MBA, HD(F)
Ahornvej 64, 8680 Ry
Født: 1964
Indtrådte i bestyrelsen 23. oktober 2017 og er på valg igen i 2021.

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
LFI Silva Investments A/S
Mobilhouse A/S
Mobilhouse Holding A/S
Skovrådet
Silva Baltica 1 ApS
Arkitektskolen Aarhus

Medlem af bestyrelsen for:

Karen og Karl Buttenschøns Familiefond
Formuepleje A/S
Færchfonden

Direktør for:

Cresco Capital A/S
Cresco Capital Services A/S

LARS-ERIK LARSEN

Lindevangsvej 4, 8240 Risskov
Født: 1972
Indtrådte i bestyrelsen 9. marts 2020 og er på valg igen i 2021.

Bestyrelsesformand for:

Micro Living Holding A/S

Medlem af bestyrelsen for:

Nordicals A/S

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

Direktør for:

Stork Aarhus A/S
Stork Viby A/S
Anpartsselskabet Lighthouse United
Mors Larsen II ApS
Ejendomsselskabet Stationsgade 7 ApS
Stork Ejendomme ApS
Jasko ApS
M23 Holding ApS
M23 ApS
Anpartsselskabet Lighthouse Living
Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv
Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit

LARS SYLVEST

Direktør, cand. oecon.
Orionsvej 6B, 8270 Højbjerg
Født: 1955
Indtrådte i bestyrelsen 23. oktober 2017 og er på valg igen i 2021.

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 2020 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

BESTYRELSENS AFLØNNING

Som honorar til bestyrelsen for 2020 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på kr. 63.833,00. Heraf aflønnes formanden med kr. 40.000,00 og menigt bestyrelsesmedlem med kr. 20.000,00. Lars-Erik Larsen modtager dog ikke honorar. Børge Obel, der udtrådte i marts 2020, har modtaget forholdsmæssigt honorar.

Der har i 2020 ikke været afholdt yderligere udgifter til honorering af bestyrelsesmedlemmer for udførelse af særskilte opgaver for Fonden.

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

Sigurdsgade København Holding ApS

FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME 2 P/S



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

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

Selskabet har hjemsted i Aarhus Kommune

www.formuepleje.dk/ejendomme/

Formål

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

Forvalter

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

Komplementar

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

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

Revision

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

Regnskabsår

Selskabets regnskabsår følger kalenderåret.

Depositær

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

Godkendt på generalforsamling, den 9. marts 2021

Dirigent

PÅTEGNINGER // LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 2 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2021

Direktion
Formuepleje A/S

Søren Astrup

Bestyrelse

Carsten With Thygesen
formand

Lars Sylvest

Lars-Erik Mors Larsen

PÅTEGNINGER // DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme 2 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme 2 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når

sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidestættelse 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. januar 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen

statsaut. revisor
mne33748

Michael Laursen

statsaut. revisor
mne26804



FUND GOVERNANCE

Forholdet mellem selskabet og dets administration

Selskabets bestyrelse, der vælges på generalforsamlingen, har lagt administrationen af selskabet ud til investeringsforvaltningsselskabet Formuepleje A/S.

Formuepleje A/S er ejet af Formuepleje Holding A/S. Det påhviler investeringsforvaltningsselskabets direktion at udføre de opgaver, der ellers påhviler en Fonds direktion.

Foruden bestyrelsen og direktionen er følgende personer væsentlige rådgivere til ejendomsfonden:

Ejendomsdirektør

Kristian Voldsgaard er ejendomsdirektør i Formuepleje og er tillige direktør i datterselskaberne ejet af ejendomsfondene. Han har været en del af Formueplejekoncernen siden september 2020. Kristian Voldsgaard er uddannet stats. aut. ejendomsmægler. Han har 14 års erfaring fra ejendomsbranchen, heraf 12 år som selvstændig hos ejendomsmæglerkæden danbolig, danbolig erhverv og danbolig projekt.



Advisory Board

Med henblik på at sikre, at beslutninger vedrørende den generelle investeringsstrategi samt køb, salg og udvikling af ejendomme tages på basis af indgående markedskendskab og ejendomsekspertise, har Fonden tilknyttet et Advisory Board, som blandt andet yder rådgivning til Formuepleje inden for køb og salg af ejendomme til Fonden.

Advisory Board udgøres af følgende personkreds:

Lone Bøegh Henriksen, Ejendomsmægler MDE, indehaver af 10 home-forretninger

Ejendomsmægler Lone Bøegh Henriksen har drevet selvstændig ejendomsmæglerforretning i mere end 30 år. Hun har meget stor erfaring inden for rådgivning og sparring omkring udvikling af nye boliger samt vurdering af investeringer på projekt- og porteføljeniveau.

Henrik Jensen, Adm. direktør, De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Henrik Jensen har mere end 25 års erfaring fra blandt andet den svenske finans- og livsforsikringskoncern Skandia og den danske ejendomsvirksomhed De Forenede Ejendomsselskaber. Han har indgående kendskab til alle aspekter af fast ejendom, herunder køb, salg, drift og finansiering og særligt varetagelse af investorenes interesser.

Erik Andresen, indehaver, NORDICALS A/S

Erik Andresen er uddannet bankmand og har en karriere bag sig på 20 år i Nordea, og sluttede der som erhvervschef i Aarhus. Igennem 15 år, indtil ultimo 2017, har han været ejer af og direktør for Nybolig Erhverv Aarhus. Han har taget 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-kundecheff 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 investeringsbeslutningerne.

Investeringskomiteen består af følgende personer:

Søren Astrup
Niels B. Thuesen
Henrik Franck
Frank Rejsbøl
Thor Bendixen



Indflydelse og kommunikation

Hver kapitalandel på nominelt kr. 1.000 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Selskabets vedtægter indeholder flere og uddybende oplysninger, herunder omkring Selskabets generalforsamling og investorforhold.

Generalforsamling

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

Bestyrelsen

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

Sammensætning

Medlemmer af bestyrelsen kan ikke vælges for en længere periode end et år ad gangen. Der er ikke fastsat et maksimalt antal valgperioder for bestyrelsesmedlemmer, hvilket skyldes et ønske om at sikre større kontinuitet i bestyrelsen. Bestyrelsens medlemmer modtager et fast årligt honorar, der godkendes af generalforsamlingen.

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

Kommunikation og pleje af interessenter

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

Revision

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

Diverse

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



RESULTATOPGØRELSE

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	Beløb i DKK	2020	2019
	Bruttoresultat	-2.985.993	-5.008.800
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	11.698.787	-5.283.693
2	Finansielle indtægter	2.988.371	1.460.971
3	Finansielle omkostninger	-102.023	-556.857
	Årets resultat	11.599.142	-9.388.379

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.060.997	0
Overført resultat	5.538.145	-9.388.379
I alt	11.599.142	-9.388.379

BALANCE

BALANCE			
Note	Beløb i DKK		
	AKTIVER	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	31.200.997	19.462.210
	Anlægsaktiver i alt	31.200.997	19.462.210
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	147.939.806	92.888.115
	Likvide beholdninger	1.920.109	57.567.102
	Omsætningsaktiver i alt	149.859.915	150.455.217
	Aktiver i alt	181.060.912	169.917.427
	PASSIVER	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	179.750.000	179.750.000
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.060.997	0
	Overført resultat	-5.048.737	-10.586.882
	Egenkapital i alt	180.762.260	169.163.118
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	298.652	754.309
	Gældsforpligtelser i alt	298.652	754.309
	Passiver i alt	181.060.912	169.917.427

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK

2020

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	179.750.000	0	-10.586.882	169.163.118
Overført via resultatdisponering	0	6.060.997	5.538.145	11.599.142
Egenkapital 31. december 2020	179.750.000	6.060.997	-5.048.737	180.762.260

Af virksomhedskapitalen er nom. DKK 500.000 tegnet af komplementaren.

Beløb i DKK

2019

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	179.750.000	0	-1.198.503	178.551.497
Overført via resultatdisponering	0	0	-9.388.379	-9.388.379
Egenkapital 31. december 2019	179.750.000	0	-10.586.882	169.163.118

Af virksomhedskapitalen er nom. DKK 500.000 tegnet af komplementaren.

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme 2 P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i året løb, herunder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Skat

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

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.

NOTER

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 FINANSIELLE INDTÆGTER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.988.371	1.460.971
I alt	2.988.371	1.460.971

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Andre finansielle omkostninger	102.023	556.857
I alt	102.023	556.857

NOTER

4 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris pr. 1. januar 2020	25.100.000
Årets tilgang	40.000
Kostpris pr. 31. december 2020	25.140.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	-5.637.790
Årets værdireguleringer	11.698.787
Værdireguleringer 31. december 2020	6.060.997
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	31.200.997

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
<u>Dattervirksomheder</u>				
Emiliedalen Aarhus Holding ApS	Aarhus	100%	11.783.519	7.464.087
KGV Aarhus Holding ApS	Aarhus	100%	18.333.069	3.190.291
Sigurdsgade København Holding ApS	Aarhus	100%	1.084.409	1.044.409

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til seneste godkendte årsrapporter for datterselskaberne Emiliedalen Aarhus Holding ApS, KGV Aarhus Holding ApS og Sigurdsgade København Holding ApS.

Det skal oplyses, at der indgår en merværdi på 1.979 t.kr. i opgørelsen af egenkapitalen for Sigurdsgade København Holding ApS. Der henvises til årsrapporten for Sigurdsgade København Holding ApS (CVR-nr. 41 07 05 52).

5 PERSONALEOMKOSTNINGER

Fonden har ingen ansatte.

6 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER M.V.

Eventualforpligtelser

Fonden har stillet kaution for gæld til realkreditinstitutter, i alt 501.644 t.kr., i datterselskaberne Emiliedalen Aarhus ApS, Hundige Strandvej ApS, Blomsterhaven 2 Aarhus ApS, KGV Aarhus ApS og Sigurdsgade København ApS.

7 SIKKERHEDSSTILLELSER

Fonden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2020.

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

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AFTALER

Administration af selskabet

Selskabets daglige ledelse er i henhold til administrationsaftalen, indgået mellem Selskabet, Forvalter og Komplementaren, delegeret til Forvalter. Forvalter er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) med FT nr. 17.104. Forvalter har ansvaret for at udøve de opgaver, som er angivet i FAIF-lovens bilag 1.

Selskabet har derudover indgået aftale med ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor i afsnit "Ejendomsadministration".

Ejendomsadministration

Selskabet har indgået administrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration, som administrator vedrørende ejendomsadministrationen af Selskabets ejendomme.

De opgaver en ejendomsadministrator som minimum skal kunne løse er:

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Udlejning af lejemål, herunder udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning af lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer mv. fra særlig anvist konto
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af viceværter og servicemedarbejdere.
- Indgåelse af ansættelseskontrakter i Selskabets navn, afregning af løn, skat med mere, fra særlig anvist konto
- Igangsættelse af rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved brug af Selskabets advokat
- Løbende bogføring af indtægter og udgifter på de enkelte ejendomme
- Udarbejdelse af årsregnskaber for ejendommene.

Der kan over tid ske ændringer i denne opgavefordeling afhængig af, hvad der findes mest hensigtsmæssigt for at sikre en optimal ydelsesstruktur. Det er Forvalter af Selskabet, som fører kontrol med ejendomsadministrator.

Depositar

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

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

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

Med aftalen påtager depositaren sig ansvaret for at opbevare og overvåge Selskabets finansielle aktiver, overvåge investeringsgrænser og kontrollere Selskabets betalingsstrømme og sikre at disse bogføres korrekt på Selskabets konti f.eks. i forbindelse med emissioner i Selskabet.

Med virkning fra 1. januar 2021 overgår depositarfunktionen fra Danske Bank til Nordic Compliance Services A/S.



