

1. JANUAR 2024 – 31. DECEMBER 2024

ÅRSRAPPORT // 2024  
FORMUEPLEJE EJENDOMME  
SELECT

CVR-NR. 42 52 71 49

FORMUE|PLEJE

Dato for afholdelse af generalforsamling er 12. marts 2025  
Dirigent Claus Eriksen

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning</b> .....	<b>4</b>
Fakta om Formuepleje Ejendomme Select A/S .....	4
Forord .....	6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2024.....	8
Koncernstruktur .....	10
Regnskabsberetning .....	11
Markedet for investeringsejendomme .....	16
Risikofaktorer .....	20
Koncernens ejendom, Udvik .....	22
Værdiregulering .....	23
Investeringsstrategi .....	25
Kapitalstruktur og finansiering .....	26
Aktionærforhold .....	27
Bestyrelse .....	29
Direktion .....	32
Fund Governance.....	34
<b>Påtegninger</b> .....	<b>36</b>
Ledespåtegning .....	36
Den uafhængige revisors påtegning .....	37
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar til 31. december 2024</b> .....	<b>40</b>
Resultatopgørelse.....	40
Balance, aktiver .....	41
Balance, passiver .....	42
Egenkapitalopgørelse for koncern.....	43
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet .....	43
Pengestrømsopgørelse for koncernen.....	44
<b>Noter til årsrapporten</b> .....	<b>45</b>
<b>Formuepleje Ejendomme Select A/S' væsentligste aftaler</b> .....	<b>61</b>



# LEDELSESBERETNING

## FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med et samlet antal aktier på 275.625 stk. og en indre værdi på 400 kr. pr. aktie. Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2024 i alt 27.562.500 kr.

Formuepleje Ejendomme Select A/S  
c/o Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 42 52 71 49  
Reg. nr. i Finanstilsynet: 24917

Formuepleje Ejendomme Select A/S har hjemsted i Aarhus Kommune.

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

### Formål

Formuepleje Ejendomme Select A/S har til formål at skabe et afkast til investorerne ved investering i fast ejendom, herunder både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsselskaber forvaltet af Formuepleje A/S. Dette sker ved at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme samt anden virksomhed inden for vedtægternes rammer.

### De væsentligste aktiviteter

Ejendomsinvesteringer foretages på baggrund af investeringsstrategien, som omfatter køb og udlejning af eksisterende ejendomme eller ejendomme, der er under opførelse, og som primært anvendes til beboelse, og hvor højst 40 % af den samlede leje hidrører fra erhvervslejemål.

Investeringsstrategien er bygget op omkring skabelse af en diversificeret ejendomsportefølje på tværs af danske vækstbyer med en attraktiv udlejningsmæssig udbuds- og efterspørgselssituation.

Ejendommene, som erhverves, skal være opført i en vis kvalitet, ligesom vækstpotentialerne driftsmæssigt som minimum skal matche budgetforventninger.

Formuepleje Ejendomme Select A/S har en forventet levetid på mellem fem og femten år med udgangspunkt i en levetid på ti år. Den faktiske levetid vil dog primært afhænge af udviklingen på ejendomsmarkedet og eventuelle attraktive salgsmuligheder. Derfor kan levetiden afvige fra det forventede. Den fleksible levetid vurderes at udgøre et vigtigt bidrag til sikkerheden i koncernen, idet tidspunktet for salget af ejendomme kan tilrettelægges fleksibelt efter markedsforholdene.

### Investeringsmål

Målsætningen er at opnå et afkast, som mindst svarer til det afkast, en uafhængig individuel investor kan forvente at opnå ved investering i udlejningsejendomme, der opfylder kravene i investeringsstrategi og investeringsområde samt ved udøvelse af en hensigtsmæssig forvaltning og administration og ved brug af finansiering.

### Forvalter

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

Den daglige ledelse er delegeret til forvalter. Formuepleje Ejendomme Select A/S har indgået en administrationsaftale med Formuepleje A/S som forvalter. Formuepleje Ejendomme Select A/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Forvalteren, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. AIF's aktiviteter skal overvåges af en af Finanstilsynet godkendt depositar.

**Depositar**

Nordic Compliance Services A/S  
Oslo Plads 2  
2100 København Ø  
CVR-nr.: 40 48 83 16

**Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 30 70 02 28

**Regnskabsår**

Formuepleje Ejendomme Select A/S' og dets  
datterselskabets regnskabsår følger kalenderåret.

# LEDELSESBERETNING

## FORORD

Formuepleje Ejendomme Select A/S fremlægger et koncernregnskab med et ikke tilfredsstillende resultat efter skat på -330.312 kr.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 i alt 107.165.706 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 388,81 kr. (Nominel kurs 100 kr. pr. aktie).

Resultatet er især påvirket af:

- En stabil og tilfredsstillende drift af fondens pt. eneste ejendom, som har haft en udlejningsprocent på 100% og opnået en stigende gennemsnitlig lejeindtægt pr. m<sup>2</sup> på 1.364 kr.
- En negativ dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom på 3.800.000 kr.
- Koncernens valg om ikke at udnytte den aktuelle investeringsreserve som følge af, at de 5 ejendomme, som er vurderet i året, ikke har kunne erhverves til en pris, som er tilfredsstillende.

Regnskabsårets bruttoresultat udgør 2.714.766 kr. og er dermed i overensstemmelse med ledelsens tidligere udmeldte forventninger på et bruttoresultat for 2024 på i alt 2 - 3 mio. kr. for den aktuelle investering.

Samlet anser ledelsen dog årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Koncernens balance er som følge af det investerede beløb konservativt struktureret uden

anvendelse af hverken langfristet eller kortfristet kreditforeningsgæld.

### Forventninger til 2025

For regnskabsåret 2025 forventes et mere aktivt marked for investeringsejendomme samtidig med, at niveauet for korte renter forventeligt vil falde yderligere. Dette betyder, at der forventes at opstå muligheder for yderligere investeringer, hvorved fondens investerings-kapacitet udnyttes.

Der er indhentet tilbud på finansiering af den eksisterende ejendom, som sammen med finansiering af nye ejendomme giver en yderligere investeringskapacitet på ca. 150 mio. kr.

I regnskabsåret for 2025 forventes en fortsat høj udlejningsprocent og en stabil til stigende driftsindtjening. Der forventes for regnskabsåret 2025 et bruttoresultat på 2,5-3,0 mio. kr. for den nuværende ejendomsportefølje. Såfremt investeringskapaciteten på ca. 150 mio. kr. udnyttes medio 2025, og der investeres i yderligere ejendomme, vil det forventede bruttoresultat før transaktionsomkostninger blive forøget med 2,5-3,0 mio. kr.

Forventningerne er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser. For en uddybning af risikofaktorerne henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.



# LEDELSESBERETNING

## HOVED- OG NØGLETAL FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

### HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

#### Resultatopgørelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	5.002.160	4.943.051	0	0
Bruttoresultat	2.714.766	2.820.306	-848.185	-822.330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.800.000	-4.150.000	0	0
Resultat før finansielle poster	-1.085.234	-1.329.694	-848.185	-822.330
Resultat før skat	-389.614	-823.873	20.005	-328.560
<b>Årets resultat</b>	<b>-330.312</b>	<b>-650.039</b>	<b>-330.312</b>	<b>-650.039</b>

#### Balance

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
<b>Aktiver</b>				
Materielle anlægsaktiver	85.000.000	88.800.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	23.882.774	25.448.778
Tilgodehavender	74.690	143.325	58.215.116	58.066.133
Likvide beholdninger	28.256.183	25.540.918	25.287.336	24.368.335
<b>Aktiver i alt</b>	<b>113.330.873</b>	<b>114.484.243</b>	<b>107.385.226</b>	<b>107.883.246</b>
<b>Passiver</b>				
Egenkapital	107.165.706	107.496.018	107.165.706	107.496.018
Hensatte forpligtelser	3.177.372	4.013.372	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.987.795	2.974.853	219.520	387.228
<b>Passiver i alt</b>	<b>113.330.873</b>	<b>114.484.243</b>	<b>107.385.226</b>	<b>107.883.246</b>

#### Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	Koncern	
	2024	2023
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.715.265	3.448.024
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0
<b>Årets pengestrømme</b>	<b>2.715.265</b>	<b>3.448.024</b>
Likvider, primo	25.540.918	22.092.894
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>28.256.183</b>	<b>25.540.918</b>



## NØGLETAL FOR KONCERN

## Ejendom

	2024	2023
Antal m <sup>2</sup>	3.659	3.659
Gennemsnitlige ejendomsværdi pr. m2	23.230	24.269
Antal boliglejemål	46	46
Udlejningsgrad	100%	100%
Antal genudlejninger i stk.	7	13
Gennemsnitlige lejeudvikling p.a.	0,95%	0,22%
Gennemsnitlige boligleje pr. m2	1.364	1.351

## Finansielle

	Koncern	
	2024	2023
Overskudsgrad	-21,70	-26,90
Bruttomargin	54,27	57,06
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	-0,31	-0,60
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	-0,01	-0,02
Soliditetsgrad i pct.	94,56	93,90
Likviditetsgrad i pct.	948,22	863,38
Loan to value (LTV)	N/A	N/A
Interest coverage ratio (ICR)	3,90	5,58

## Aktie

	Morderselskab	
	2024	2023
Indre værdi i pr. aktie	388,81	390,01
Indre værdi i i alt	107.165.706	107.496.018
Resultat pr. aktie (EPS)	-1,20	-2,36
Gennemsnitlige antal aktier	275.625	275.625
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	9,85	12,51
Udbytte pr. aktie	0	0
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

# LEDELSESBERETNING

## KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Ejendomme Select A/S er pr. 31. december 2024 et moderselskab, der ejer 100 % af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS. Tidligere indeholdt i strukturen var tre mellemholdingselskaber, Forsytia MH 1 ApS, Forsytia MH 2 ApS og Forsytia MH 3 ApS.

Den 15. oktober 2024 blev der gennemført en fusion mellem Forsytia Invest ApS som det fortsættende selskab og Forsytia MH 1 ApS, Forsytia MH 2 ApS og Forsytia MH 3 ApS som de ophørende selskaber med virkning fra den 1. januar 2024. Ved fusionen opløses Forsytia MH 1 ApS, Forsytia MH 2 ApS og Forsytia MH 3 ApS ved overdragelse af de ophørende selskabers

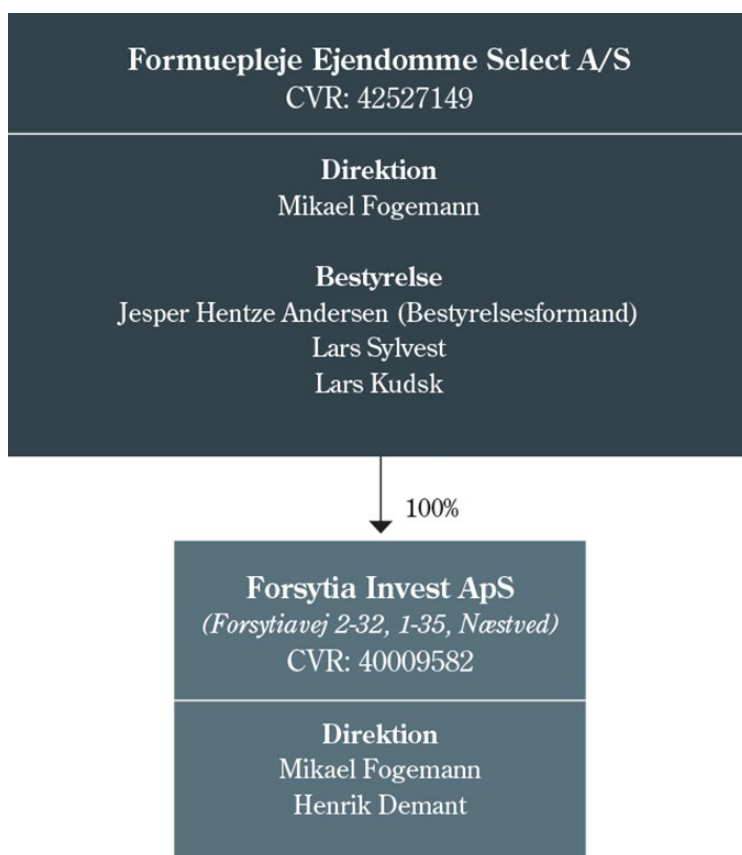
aktiver og forpligtelser som helhed til Forsytia Invest ApS.

Fusionen er foretaget som en straksfusion, jf. selskabslovens § 245, stk. 3.

Fusionen er gennemført som en skattefri fusion efter fusionsskattelovens regler. Formuepleje A/S vil som forvalter og i tæt samarbejde med sine rådgivere løbende undersøge mulighederne for simplificering af koncernstrukturen.

Ved erhvervelse af yderligere ejendomme / selskaber vil forvalter fortsat sikre, at en optimal struktur bibeholdes eller efterfølgende konstrueres.

Strukturen er vist i nedenstående figur:



# LEDELSESBERETNING

## REGNSKABSBERETNING

Koncernregnskabet for 2024 viser et resultat efter skat på i alt -330.312 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2024 på i alt 107.165.706 kr.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi pr. aktie på 388,81 kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2024 har der været fokus på dels driften og dels administrationen af koncernens ejendom samt mulighederne for opbygning af koncernens ejendomsportefølje.

Regnskabsåret har været præget af en solid driftsmæssig periode med en udlejningsprocent på 100% og en lejeregulering i forbindelse med genudlejning samt ændring i NPI på 0,95%.

Ved regnskabsårets afslutning udgør koncernens bruttoresultat i alt 2.714.766 kr., og markedsværdien af koncernens ejendom udgør pr. 31. december 2024 i alt 85.000.000 kr., efter årets dagsværdiregulering på -3.800.000 kr.

Der er ikke foretaget kreditforeningsbelåning af den eksisterende ejendomsportefølje, og kapitalen i forbindelse med erhvervelsen er finansieret ved mellemregning med moderselskabet. Ved yderligere investering i øvrige investerings-ejendomme hjemtages kreditforeningsfinansiering i koncernens ejendom, og den forventede investeringskapacitet vurderes konservativt til at udgøre ca. 150 mio. kr. Investeringskapaciteten vil løbende variere med udviklingen på de finansielle markeder.

I regnskabsåret har ledelsen, foretaget analyse og forhandling på 5 konkrete ejendomme, hvor det dog ikke har været mulig at blive enige med sælgerne om købsprisen.

## Bruttoresultat

Koncernens nettoomsætning, bestående primært af lejeindtægter, udgør for regnskabsåret 2024 i alt 5.002.160 kr. mod 4.943.051 kr. sidste år.

Ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør henholdsvis -1.206.836 kr. og -1.080.558 kr. mod -1.149.216 kr. og -973.529 kr. sidste år.

Ejendomsomkostningerne er primært bestående af administrative ejendomsrelaterede driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse og ejendomsskatter. Koncernens andre eksterne omkostninger består primært af forvaltningsomkostninger samt honorarer til revisor og bestyrelse.

Som følge af Vurderingsstyrelsens manglende opgørelse af ejendommens endelige beskatningsgrundlag, er der usikkerhed vedrørende ejendommens forventede ejendomsskatter. Der er ikke foretaget hensættelser hertil, da det forventes, at en eventuel stigning kan absorberes i opkrævninger hos lejer.

Koncernens bruttoresultat udgør 2.714.766 kr. mod 2.820.306 kr. sidste år og skal vurderes i forhold til den aktuelle ejendomsportefølje og en ikke ubetydelig investeringsreserve.

Regnskabsårets bruttoresultat er marginalt lavere end for 2023, men i overensstemmelse med ledelsens tidligere udmeldte forventninger om et bruttoresultat for 2024 på i alt 2 - 3 mio. kr. for den aktuelle investering.

### Investerings-ejendom, dagsværdiregulering

Koncernens pt. eneste investeringsejendom er beliggende i Næstved og er opført i 2022.

Koncernens ejendom er vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF).

Disse sammenholdes med valuarvurderinger foretaget af uafhængig ekstern valuar.

Dagsværdien pr. 31. december 2024 udgør i alt 85.000.000 kr., og i regnskabsåret har dette medført en negativ dagsværdiregulering på 3.800.000 kr. før skat. Faldet i investeringsejendommens dagsværdi for regnskabsåret 2024 skal ses i lyset af, at vurderingsusikkerheden er formindsket i forhold til året før, hvor antallet af referencetransaktioner var få. Med flere transaktioner især i Storkøbenhavn vurderes det anvendte afkastkrav som værende retvisende. Ledelsen har vurderet, at udviklingen i afkastkravet for koncernens investeringsejendom er steget fra 4,90% pr. 31. december 2023 til 5,25% pr. 31. december 2024. (Se note 13).

#### Finansielle poster

Koncernens finansielle indtægter udgør 701.962 kr. mod 513.634 kr. sidste år. og er primært bestående af indlånsrenter, mens koncernens finansielle omkostninger udgør -6.342 kr. mod -7.813 kr. sidste år. Koncernens finansielle poster netto udgør i alt 695.620 kr.

#### Årets resultat

Resultatet før skat for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2024 udgør -389.614 kr. mod 823.873 kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -330.312 kr., svarende til et resultat pr. aktie på -1,20 kr.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende, om end det skal ses i sammenhæng med en negativ dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom samt en uudnyttet investeringskapacitet.

#### Aktiver

##### Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendom er beliggende i Næstved med en dagsværdi pr. 31. december 2024 på i alt 85.000.000 kr. mod 88.800.000 kr. pr. 31. december 2023. Regnskabsårets dagsværdiregulering udgør -3.800.000 kr. mod -4.150.000 kr. sidste år.

Koncernens ejendom er som ovenfor angivet vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF).

For detaljer omkring koncernens investeringsejendom henvises til afsnittet vedrørende ejendommen.

#### Omsætningsaktiver

Koncernens omsætningsaktiver udgør pr. 31. december 2024 i alt 28.330.873 kr. mod 25.540.918 kr. pr. 31. december 2023. Regnskabsårets omsætningsaktiverne består af tilgodehavender samt likvide beholdninger på henholdsvis 74.690 kr. og 28.256.183 kr. Koncernens tilgodehavender udgøres af andre tilgodehavender på 45.302 kr. og periodeafgrænsningsposter på 29.388 kr.

Balancesummen udgør pr. 31. december 2024 i alt 113.330.873 kr., mod 114.484.243 kr. pr. 31. december 2023.

#### Egenkapital

Koncernens samlede egenkapital efter indregning af regnskabsårets negative resultat efter skat udgør pr. 31. december 2024 i alt 107.165.706 kr., mod 107.496.018 kr. pr. 31. december 2023.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2024 i alt 6.165.167 kr. mod 6.988.225 kr. pr. 31. december 2023. Koncernens gældsforpligtelser består alene af hensatte forpligtelser samt kortfristede gældsforpligtelser.

Koncernens hensatte forpligtelser består af udskudt skat på 3.177.372 kr. mod 4.013.372 kr. sidste år.

Koncernens kortfristede gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2024 i alt 2.987.795 kr. mod 2.974.853 kr. pr. 31. december 2023. Kortfristede gældsforpligtelser består af deposita og modtagne forudbetalinger fra lejere, skyldig selskabsskat samt andre gældsforpligtelser på henholdsvis 2.368.364 kr., 26.698 kr. og 592.733 kr.

**Pengestrømme**

Årets netto pengestrømme udgør 2.715.265 kr. mod 3.448.024 kr.

Koncernens likvide beholdning udgør pr. 31. december 2024 i alt 28.256.183 kr., mod 25.540.918 kr. pr. 31. december 2023.

**Moderselskabet**

Moderselskabets formål er primært at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber, og de generelle kommentarer i regnskabsberetningen for koncernen er også dækkende for moderselskabet. Dette dog med undtagelse af regnskabsposten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber". Kapitalandelene i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Årets resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør -1.566.004 kr. mod -1.788.930 kr. sidste år. Regnskabsårets resultat udgør i alt -330.312 kr. og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 i alt 107.165.706 kr. Resultat og egenkapital er identisk med de tilsvarende for koncernen.

**Indre værdi**

Indre værdi pr. aktie er i regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2024 faldet fra 390,01 kr. til 388,81 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 0,31%.

Siden koncernens stiftelse den 5. juli 2021 er indre værdi pr. aktie faldet med 11,19 kr., svarende til 2,80%.

**Begivenheder efter den 31. december 2024**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investerings ejendomme klassificeres regnskabsmæssigt efter dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der ikke forefindes egentlige markedspriser og afkastestimer for koncernens individuelle ejendomme.

Opgørelse af ejendommens dagsværdi indebærer derfor væsentlige regnskabsmæssige skøn,

hvorfor koncernen ved dagsværdiregulering af ejendommen har besluttet årligt at indhente eksterne valuarvurderinger for ejendommen. Dette er med henblik på at sammenholde valuarvurderinger med interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Konklusionerne er for dagsværdien af koncernens investeringsejendom sammenfaldende.

Valuarens vurderingsrapport er udarbejdet efter internationale standarder for valuarer (RICS-standard).

**Regulativ om bæredygtighed**

Formuepleje Select A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen. Der gælder forskellige krav for fonde afhængig af, hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har.

For artikel 6-fonde skal der gives følgende erklæring i tilknytning til årsrapporten: De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Der rapporteres ikke for Formuepleje Select A/S.

**Lønoplysninger**

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. §61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 109.961 t.kr., hvoraf 99.655 t.kr. er fast løn og 10.306 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.960 t.kr., hvoraf 5.891 t.kr. er fast løn, og 1.069 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede foreninger og ejendomsfonde, udgør 28.839 t.kr., hvoraf 23.459 t.kr. er fast løn, og 5.380 t.kr. er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos Formuepleje A/S fra nogen af de forvaltede foreninger og ejendomsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede foreninger og ejendomsfonde.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2024 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 99.

### **Forventninger til 2025**

For regnskabsåret 2025 forventes dels mere stabilitet og dels en højere aktivitet på markedet for investeringsejendomme. Ledelsen vurderer, at disse forventninger kan medføre yderligere erhvervelse af investeringsejendomme.

Der vil blive indgået en rammeaftale for finansiering af fondens ejendomme, hvilket i første omgang sker ved indhentelse af et konkret lånetilbud.

Fokus er på koncernens primære indtjenings- og forretningssegment og fremadrettet vækst i forbindelse med såvel den eksisterende ejendom som ved yderligere investeringer. Ledelsen forventer for regnskabsåret 2025 et bruttoresultat på 2,5 - 3 mio. kr. for den aktuelle investering.

Såfremt investeringskapaciteten på ca. 150 mio. kr. udnyttes medio 2025, og der investeres i yderligere ejendomme, vil det forventede bruttoresultat før transaktionsomkostninger blive forøget med 2,5 til 3,0 mio. kr. Hertil kan komme dagsværdiregulering af ejendom og langfristet kreditforeningsgæld.

Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2025 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser. Usikkerhedsfaktorerne omfatter især udvikling i lejeniveauet, tomgang, driftsomkostninger og ejendommens dagsværdi.

Sammen med forventningerne om yderligere investeringer vil forvalter fortsætte bestræbelserne på at optimere den nuværende ejendomsportefølje ved et øget kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af driftsindtjeningen. Dette vil ske med henblik på et for ejendomsporteføljen værdiskabende element, hvor værdireguleringen maksimeres positivt.

Lejereguleringerne foretages i al væsentlighed på basis af udviklingen i nettoprisindekset. Ved genudlejning foretages der desuden en individuel tilpasning til markedslejen for tilsvarende lejemål.



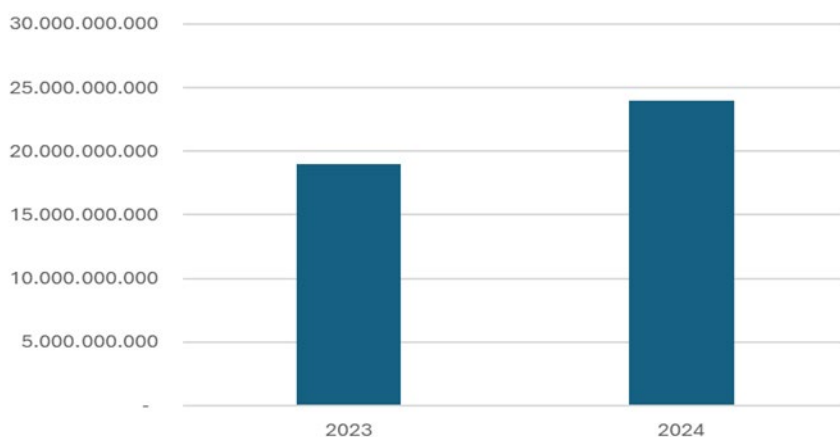
# LEDELSESBERETNING

## MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Selvom den samlede transaktionsvolumen kun er marginalt højere i 2024 med ca. 56 mia. kr. mod ca. 53 mia. kr. i 2023, er der lyspunkter. Ser man isoleret set på transaktioner indenfor boligudlejningsejendomme, har der været en betydelig stigning fra ca. 19 mia. kr. til ca. 24 mia.

kr. (+26%). Årsagen skyldes især en større konsensus omkring markedsværdierne, hvor sælgere og købere i højere grad end i 2023 har en fælles forståelse af risikoen omkring renter og derfor prisfastsættelsen af investeringsejendomme.

### Udviklingen i transaktionsvolumen for investeringsejendomme



Kilde: Resights

Professionelle ejendomsinvesteringer er baseret på business cases, hvor en given ejendom evalueres ud fra dens værdipotentiale i et fremadrettet perspektiv. Når disse beregninger opstilles, anvendes ikke alene dagens realkreditrenteniveau, men i langt højere grad indarbejdes en renteforventning, de såkaldte 'forward kurver'.

Så selvom både de korte og lange realkreditrenter er faldet med næsten 1 procentpoint hen over 2024, er de langsigtede forventninger til, hvordan renterne bør udvikle sig, relativt uforandrede. Eller sagt på en anden måde, den udvikling, danske realkreditrenter har udvist gennem 2024, har været – mere eller mindre – forventet og har derfor også været indregnet i prissætningerne.

Rentefaldene i 2024 har således skabt større enighed om prispunktet, og købere har ikke skullet fraregne en risikopræmie for usikkerheden vedrørende udviklingen i renterne i 2024.

Samtidig har sælgerne opnået vished om, at renterne ikke er faldet tilbage til 2021- niveauet. Det har således skabt en større konsensus om markedsværdierne og derved grobund for flere handler.

	Uge 52 2024	Uge 52 2023
<b>Danske realkreditrenter</b>		
Kort danske realkreditrente	2,05%	2,99%
Lang danske realkreditrente	3,98%	4,93%

Kilde: Finans Danmark

En anden positiv side er, at vi begynder at se, at priskorrekturen på markedet for boliginvesteringsejendomme ser ud til at være overstået. Danmarks største erhvervsmægler Colliers International Danmark (Colliers) proklamerer også, at de er overbeviste om, at korrekturen er overstået.



## Positive elementer

Den periode, vi har været igennem de sidste 24 måneder, har gjort det mindre rentabelt eller decideret urentabelt at bygge nye boligudlejningsejendomme. Det har medført, at det har været begrænset med nybyggeri, og dermed er udbuddet ikke blevet øget. I områder med positiv befolkningstilvækst har det øget konkurrencesituationen og dermed lejen. Ifølge Colliers er lejen i København og Storkøbenhavn over en bred kam steget med 2-3 % i 2024.

En anden årsag til, at lejen kan stige, er den reallønsfremgang, der opleves. Lønningerne er steget for mange løngrupper, og da inflationen i Danmark har været relativt stabil omkring +/- 2 %, giver det råderum for, at lejen kan stige.

Den større konkurrence på boligudlejning opleves også i de udlejningsejendomme, som forvaltes af Formuepleje, hvor markedslejen for bolig i samtlige ejendomme er steget, således at genudlejninger resulterer i en ikke ubetydelig lejestigning.

Et andet ikke uvæsentligt positivt element er, at den effektive rente på statsobligationer er faldet gennem 2024. For især store institutionelle investorer, er alternative investeringsmuligheder

væsentlige for deres allokering. Kort fortalt: Hvis et relativt sammenligneligt aktiv giver det samme i afkast, men har lavere risiko, er det mere attraktivt. Derfor er faldende effektive renter på statsobligationer positivt for ejendomsinvestering, da det gør ejendomme mere interessante relativt til statsobligationer.

De positive elementer kan faktisk muligvis allerede aflæses i mængden af handler med boligudlejningsejendomme i 4. kvartal, hvor der har været flere prominente salg, herunder eksempelvis A-huset og Rødovre Port.

## Korrektionen

Det er værd at bemærke, at de prisjusteringer, vi har oplevet siden 2022, har været en korrektion i forhold til, at verden har bevæget sig væk fra en forventning om et 0-renteregime til en forventning om et noget højere renteniveau. Det betyder også, at der pt. ikke er forventninger om, at de direkte afkastkrav på investeringsejendomme skal ned på samme niveau som tidligere. Havde det været tilfældet, ville korrektionen på markedet have været større. Derimod er forventningen, at afkastkravene nu er justeret i forhold til den renteutvikling, der har været.

Direkte afkastkrav på nye boligudlejningsejendomme	1. kvartal 2022	4. kvartal 2024
København	2,75 %	3,88 %
Aarhus	3,25 %	4,13 %
Odense	4,00 %	4,50 %
Aalborg	4,00 %	4,63 %

Kilde: Colliers International Danmark

Som ovenstående tabel viser, så har korrektionen siden 2022 været relativt markant.

## Eksterne faktorer har også indflydelse

I løbet af 2024 har der også været lidt modvind fra andre elementer. Vurderingsstyrelsen er blandt andet begyndt at udsende ejendomsvurderinger på investeringsejendomme, hvilket flere steder (primært i større byer) har resulteret i højere ejendomsskatter. Igen er det klart, at hvis investeringsejendomme skal betale højere

ejendomsskatter, vil det unægteligt sætte sig i prisen – også selvom der arbejdes med stigningsbegrænsninger samt muligheden for at lade lejerne betale for stigningerne.

Udover ejendomsskatterne, som i et vist omfang var en kendt problemstilling, har også forsikringspræmierne givet modvind. Der er sket

store stigninger i forsikringspræmier, især som følge af klimarelaterede udgifter.

Begge dele har Formuepleje selvfølgelig haft fokus på at mitigere.

### **Lejer-kunden i fokus i 2025**

I årsrapporten for 2023 beskrev vi, at håndværket skulle i fokus i 2024, og ikke overraskende gælder det samme for 2025. Fokus på lejer-kunderne er

selvsagt altid væsentligt, men især i denne tid, hvor en stor del af afkastet på ejendomme kan skabes på lejersiden, kan det ikke understreges nok, hvor vigtigt det er, at man som udlejer kender konkurrencesituationen for sine ejendomme og sikrer, at genudlejninger sker til det nye højere niveau og optimerer driftssiden for bedst muligt at kunne kompensere for den afkastbevægelse, der er sket.



# LEDELSESBERETNING

## RISIKOFAKTORER

Investering i ejendomme indebærer en risiko for tab som ved enhver anden investering. Værdien af andele i Formuepleje Ejendomme Select A/S kan på ethvert tidspunkt være mindre, den samme eller højere end værdien på investeringstidspunktet.

Risikostyring er derfor et centralt og integreret forretningsmæssigt element ved administration og forvaltning af ejendomsinvesteringer. Effektiv identificering samt styring af koncernens forskellige risici vil bidrage til at reducere usikkerheden og dermed være værdiskabende for aktionærerne.

Makroøkonomiske faktorer såvel som udviklingen på de finansielle markeder er eksterne faktorer uden for koncernens kontrol, som kan have væsentlig indflydelse på driften og værdien af koncernens ejendomme.

Udvalgte risikofaktorer (ikke udtømmende) er angivet nedenfor.

## ØKONOMISKE OG DRIFTSMÆSSIGE RISICI

### Kapitalandelens begrænset omsættelighed

Som investor skal du være bevidst om, at investeringen i Formuepleje Ejendomme Select A/S er at betragte som en illikvid investering.

Kapitalandelene er unoterede, og uagtet koncernens likviditetsmekanisme og den ekstraordinære likviditetsmekanisme er kapitalandelene ikke let omsættelige, og adgangen til indløsning af kapitalandele er begrænset. Investor kan dog vælge at afhænde kapitalandelene til en anden investor eller tredjepart. I den forbindelse bør investoren være opmærksom på, at handelsprisen på en kapitalandel kan afvige fra den regnskabsmæssige indre værdi, og at ændringer i ejerkredsen kan kræve godkendelse fra långiver.

### Ejendomsværdi

Der er risici forbundet med ejendommens markedsværdier både på indkøbstidspunktet og løbende i Formuepleje Ejendomme Select A/S' levetid. På købstidspunktet er der risiko for, at den pris, ejendommene erhverves til, er højere end markedsværdierne. Dette forsøger Formuepleje at imødekomme ved at indhente eksterne vurderinger fra forskellige mæglere.

I løbet af Formuepleje Ejendomme Select A/S' levetid kan ejendomsværdierne også ændre sig både som følge af driftsmæssige udfordringer på leje- og udgiftssiden, og så kan markedet for investeringsejendomme falde generelt som følge af eksterne parametre såsom områdets udvikling, ændring i kapitalafkastet og konjunkturudsving generelt.

Forvalteren vil årligt indhente eksterne valuarvurderinger fra eksternt RICS akkrediteret erhvervsmæglervirksomhed.

### Lejeindtægt og tomgang

På tidspunktet for købet af ejendommene vil prisen blive fastsat i forhold til aktuelle og forventede huslejeniveauer. Efter købet kan der ske ændringer i efterspørgslen efter lejemål i ejendommene, hvilket kan medføre en faldende lejeindtægt og perioder med tomgang.

Driftsomkostningernes udvikling påvirker koncernens likviditet og ved stigning til et højere niveau, vil det have negativ indflydelse på afkastet. Koncernen kan som følge af driftsmæssige ændringer gennemgå perioder med lavere likviditet og dermed mindre mulighed for at opretholde en tilstrækkelig likviditetsreserve.

### Risiko ved køb af investeringsejendomme

Risikoen ved investeringer i erhvervsejendomme kan afvige betydeligt fra risikoen i boligejendomme, da både efterspørgslen og anvendelsesmulighederne for

erhvervsejendomme kan være mere begrænset, end det er tilfældet for boligejendomme. Der vil ligeledes ofte være en større koncentration af lejere i erhvervsejendomme end i boligejendomme med mange lejere. Ved køb af erhvervsejendomme er der endvidere risiko for, at der ikke kan opnås den samme belåningsgrad og løbetid på realkreditlån som ved investering i rene boligudlejningsejendomme.

### **RISIKO VED PROJEKTER**

Hvis der investeres i ejendomme, som er under opførelse, kan der være risici i forbindelse med dette. Som eksempel kan totalentreprenøren gå konkurs. Dette vil skabe behov for en ny totalentreprenør til at færdiggøre byggeriet, hvilket med stor sandsynlighed vil øge omkostningerne og reducere investeringens afkast. Ydermere kan byggeprocessen forskydes som følge af uforudsete faktorer. Der kan ligeledes være risiko for, at det forventede lejeniveau ikke kan opnås, hvilket kan påvirke værdien af ejendommen negativt.

### **FINANSIELLE RISICI**

Ejendommene finansieres med såvel fastforrentede som variabelt forrentede kreditforeningslån. Der er derfor risiko for, at der kan ske forskydninger i renter og kurser m.v., hvilket kan have negativ indflydelse på afkastet. Realkreditfinansieringen optages dog primært som langfristede lån, hvilket reducerer tilbagebetalingsrisikoen.

Koncernens kreditrisiko er begrænset til lejernes betalingsevne og -villighed. Denne risiko begrænses af kreditvurderingen ved indgåelse af lejekontrakter, ligesom der opkræves depositum.

### **REGULATORISKE FORHOLD**

Ændringer af fremtidige juridiske, skattemæssige og lovgivningsmæssige forhold kan påvirke mulighederne for at opnå et tilstrækkeligt risikojusteret afkast på markedet for investeringsejendomme. Indførelse af regulerede

og mere begrænsede driftsforhold vil have en negativ påvirkning på afkastet.

### **MARKEDSRISIKO**

Markedet for fast ejendom påvirkes blandt andet af demografiske forhold og af nybyggeri af fast ejendom. Såfremt der sker ændringer i demografiske forhold, eller der sker ændringer i generelle præferencer for, hvilke områder der er attraktive, kan dette påvirke værdien af fast ejendom.

Tilsvarende er gældende ved forøgelse af mængden af nybyggeri, idet et øget udbud kan medføre tomgang og påvirke lejeniveauer negativt og dermed påvirke ejendommens driftsøkonomi og ejendommens værdi.

### **BÆREDYGTIGHEDSRISICI**

Der er et fortsat øget fokus på bæredygtighed indenfor ejendomsbranchen. Det øgede fokus kan skabe afledte effekter, som kan påvirke værdien af koncernens ejendomme. Det kan eksempelvis være øgede krav til at håndtere klimahændelser mv., som skal implementeres på ejendommene.

### **TVISTER OG RETSAGER**

Som udlejer af boligejendomme er der en latent risiko for, at visse lejere kan føle sig uretfærdigt behandlet, og det kan lede til retssager. På samme vis kan det ikke udelukkes, at fonden impliceres i andre tvister og/eller retssager, der kan have negativ indflydelse på fondens afkast.

### **EVENTRISICI**

I særlige situationer, som f.eks. den globale kreditkrise i efteråret 1998, terrorangrebene i USA i september 2001 samt finanskrisen i 2008-2009, kan de finansielle markeder blive påvirket betydeligt og i visse tilfælde over en flerårig periode. En sådan udvikling vil typisk også ramme ejendomsmarkedet og kan dermed påvirke afkastet negativt.

# LEDELSESBERETNING

## KONCERNENS EJENDOM, UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG

Koncernens investeringsejendom, beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved, er erhvervet den 4. oktober 2022 ved overtagelse af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS.

Investeringsejendommen er opført i 2022 og består af 46 boliger med et samlet areal på 3.659 m<sup>2</sup>. Boligernes størrelse er fordelt på 2- til 4-værelses boliger på mellem 70 og 96 m<sup>2</sup>.

Ejendommen består af flere bygninger i to etager med tilhørende depotrum samt parkeringspladser ved bygningerne.

Det aktuelle lejeniveau ligger på 8.050 til 10.700 kr. pr. måned, ekskl. forbrug. Lejeklientellet er bredt med unge og seniorer, singler samt par med og uden børn.

Næstved Kommune har en positiv befolknings-tilvækst og et bredt udvalg af arbejdspladser. Yderligere er udlejningsmarkedet i Næstved karakteriseret ved et lavt udbud samt et forventet fremtidigt stigende behov for lejeboliger.

### Udvikling i lejeindtægt, antal genudlejninger og tomgang

	Lejeindtægt, kr.			Genudlejning, stk.		Tomgang, stk.	
	2024	2023	Ændring	2024	2023	2024	2023
Forsytia, Næstved	4.989.972	4.943.051	0,95%	7	13	0	0
<b>I alt</b>	<b>4.989.972</b>	<b>4.943.051</b>	<b>0,95%</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ejendommens nettolejeindtægt udgør pr. 31. december 2024 i alt 4.989.972 kr., mod 4.943.051 kr. sidste år. Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. kvadratmeter udgør henholdsvis 1.364 kr. og 1.351 kr.

Udviklingen i lejeindtægten på ejendommens boliglejemål udgør 0,95% p.a. mod 0,22% p.a. sidste år. Årsagen til stigningen er dels lejestigning ved genudlejninger og dels ved lejeregulering (NPI).

Der er blevet foretaget 7 stk. genudlejninger, svarende til en årlig churn-rate på 15,22%. For regnskabsåret 2023 udgjorde antallet af genudlejninger 13 stk., svarende til en churn-rate på 28,26%.

Ejendommens boliglejemål har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet og således uden tomgangsperioder.

# LEDELSESBERETNING

## VÆRDIREGULERING

### INVESTERINGSEJENDOM

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendom foretages årligt ud fra interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow (DCF-model) værdiansættelsesmodel. Virksomheden vurderer, at DCF-modellen giver en bedre gennemsigthed end en afkastmodel og har derfor besluttet at ændre værdiansættelses-metoden. Ændring af værdiansættelsesmetoden har ingen betydning for den beregnede dagsværdi af koncernens ejendom og anvendes fremadrettet.

Interne beregninger sammenholdes årligt med valuarvurderinger fra uafhængig ekstern valuar.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Dagsværdien pr. 31. december 2024 for koncernens investeringsejendom udgør i alt 85.000.000 kr. I forhold til markedsværdien pr. 31. december 2023 på 88.800.000 kr. udgør årets dagsværdiregulering før skat af koncernens investeringsejendom dermed i alt -3.800.000 kr.

Ændringen i dagsværdien for denne regnskabsperiode svarer procentuelt til et fald på 4,28%. Dagsværdien pr. kvadratmeter svarer til 23.230 kr. mod 24.269 kr. pr. 31. december 2023.

Den primære årsag til nedgangen i dagsværdien af koncernens ejendom er et stigende niveau for afkastkravet på sammenlignelige investeringsejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af investeringsejendommens dagsværdi. Her opgøres den på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt et for investeringsejendommen fastsat afkastkrav.

De opgjorte dagsværdier er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det anvendte diskonteringsfaktor og lejeindtægt kan illustreres ved, at en stigning / fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point, vil påvirke dagsværdierne med samlet -3.788.373 kr. / 4.167.395 kr. Et fald / stigning i lejeindtægten på 1,00%-point vil medføre en ændring i dagsværdierne på samlet +/- 986.460 kr.

I note 1, 2 og 13 er selskabets principper for vurdering af investeringsejendomme beskrevet.





# LEDELSESBERETNING

## INVESTERINGSSTRATEGI

Formuepleje Ejendomme Select A/S' investeringsstrategi er bygget op omkring skabelsen af en diversificeret ejendomsportefølje på tværs af danske vækstbyer.

Der investeres med investorers indskudte kapital og lån optaget i danske realkreditinstitutter. Formuepleje Ejendomme Select A/S har en forventet levetid på mellem fem og femten år. Formålet med investeringsstrategien er, at koncernen ønsker at skabe en risikospredning på tværs af forskellige ejendomsinvesteringer med flere forskellige geografiske beliggenheder.

Formuepleje Ejendomme Select A/S kan både investere i ejendomme i drift og under opførelse. Formålet med at investere i ejendomme under opførelse er, at der kan opnås et højere afkast end ved ejendomme i drift. Det skyldes, at når der investeres i ejendomme under opførelse, så er det muligt at opnå en del af den udviklingsgevinst, der skabes ved ejendomsudvikling. Det er muligt, blandt andet fordi køberkredsen er mere snæver. Det har typisk også værdi for ejendomsudviklere at sælge deres projekter tidligt i processen, og derfor er de villige til at afgive en del af afkastet. I forbindelse med investering i ejendomme under opførelse vil markedet på samme vis blive

analyseret dybdegående for at sikre, at det, som opføres, matcher markedet og derved giver grobund for en stabil drift.

Udvælgelseskriterierne i investeringsstrategien kan dog tilsidesættes, hvis der opstår en investeringsmulighed, hvor forholdet mellem afkast og risiko vurderes at være ekstraordinært. Koncernens investeringsstrategi er at investere i, udvikle, udleje og administrere bolig- og erhvervsudlejningsejendomme samt anden investeringsvirksomhed inden for vedtægternes rammer.

Koncernens økonomiske midler kan investeres i en portefølje af bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme med minimum 60 % boligudlejningsejendomme, finansieret af investorernes indskud og lån optaget i danske kroner gennem realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Udviklingen i afkastet afhænger af ejendomsmarkedet, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, udsættelse af salgstidspunktet samt ændringer i omkostninger til drift og vedligeholdelse.

# LEDELSESBERETNING

## KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

I forbindelse med ejendomsinvestering i Formuepleje Ejendomme Select A/S er det hensigten at geare den indskudte egenkapital ved også at optage lån for derved at investere for et højere beløb end egenkapitalen. Koncernen kan gennemføre og optage enhver type finansiering, som skønnes hensigtsmæssig, herunder særligt finansiering via optagelse af fastforrentede og variabelt forrentede realkreditlån eller indgåelse af kontrakter vedrørende finansielle instrumenter (derivativer). Koncernen kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansieringssammensætningen, således at koncernens finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses markedet.

Som led i den løbende optimering af koncernens afkast kan der foretages låneomlægninger ved konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der kan foretages løbende refinansiering

og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning.

Koncernen kan derudover yde lån til datterselskaber til brug i forbindelse med erhvervelser, ligesom lån oprettet i et eller flere af datterselskaberne eller ejendomme kan indfries, hvis dette vurderes at være i koncernens interesse.

Koncernens ejendom er på nuværende tidspunkt erhvervet og finansieret ved mellemregning mellem Formuepleje Ejendomme Select A/S og Forsytia Invest ApS. Mellemregningen pr. 31. december 2024 udgør 58.215.116 kr., mod 58.066.133 kr. pr. 31. december 2023. Koncernmellemregningen renteberegnes internt i koncernen.

Ved yderligere investering og opkøb af flere ejendomme vil koncernen indtræde i en kreditforeningsfinansiering og dermed sikre en solid kapitalstruktur.

# LEDELSESBERETNING

## AKTIONÆRFORHOLD

Formuepleje A/S tilstræber, som forvalter for Formuepleje Ejendomme Select A/S, at sikre et højt informationsniveau om den aktuelle såvel som den forventede fremtidige situation i koncernen, og løbende at orientere aktionærene om koncernens økonomiske og finansielle situation.

Udviklingen i koncernens indre værdi siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2024 er negativ og er faldet fra 400 kr. pr. aktie til 388,81 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 2,80%. I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2024, er koncernens indre værdi pr. aktie faldet fra 390,01 kr. pr. aktie til 388,81 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 0,31%.

## Aktiekapital og ejerforhold

Selskab:	Formuepleje Ejendomme Select A/S
ISIN:	DK0061670981
CVR-nr.:	42 52 71 49
Juridisk enhed:	Aktieselskab
Lovgivning:	Alternativ investeringsfond (AIF)
Stiftelsesdato:	5. juli 2021
Nominal aktiekapital:	27.562.500 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 5. juli 2021:	400
Antal stemmer pr. aktie:	1
Antal aktier i stk.:	275.625
Egenkapital pr. 31. december 2024:	107.165.706 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2024:	388,81
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	60
Stemmeretsbegrænsning:	Nej
Begrænsninger i omsættelighed:	Nej

## Udbyttepolitik

Udbyttepolitikken for Formuepleje Ejendomme Select A/S er at udlodde årets overskud fra datterselskaberne til moderselskabet, og fra moderselskabet til kapitalejerne, under hensyntagen til sikring af et tilstrækkeligt kapitalgrundlag.

Ved udlodning af udbytte tages der hensyn til påtænkte akkvisitioner af ejendomme/ejendomsselskaber, gennemførelse af investeringer, behov for kapitaltilførsel, sikring af et tilstrækkeligt kapitalgrundlag, almindelige forretningsmæssige dispositioner samt udbyttebegrænsninger m.v., der er afgivet over for finansieringsinstitutter.

For regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2024 er der ikke foretaget udlodning af udbytte.

## Investorkontakt

Formuepleje A/S ønsker, som forvalter for Formuepleje Ejendomme Select A/S, til stadighed at udvikle og forbedre sin kommunikationspolitik med åben, relevant og tilgængelig information. Ligeledes vil der løbende være mulighed for afholdelse af investormøder.

Formuepleje A/S rådgiver desuden gerne investorer vedrørende exitmuligheder og vil være behjælpelig med at formidle kontakten mellem køber og sælger. Kontakt derfor Formuepleje A/S i

forbindelse med spørgsmål om salg og køb,  
anvisninger samt exitmuligheder.

Ved spørgsmål vedrørende Formuepleje  
Ejendomme Select A/S er investor velkommen til  
at kontakte:

Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25  
8000 Aarhus C.  
Telefon: +45 87 46 49 00

Information om Formuepleje Ejendomme Select  
A/S kan ligeledes findes på Formueplejes  
hjemmeside: [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk)

# LEDELSESBERETNING

## BESTYRELSE



**Jesper Hentze Andersen**

BESTYRELSESFORMAND

Indtrådt i bestyrelsen den 5. juli 2021 og på valg i 2025.

### KOMPETENCER

Jesper Hentze Andersen er management advisor hos Fortune 500-selskabet Emerson Electric. Stillingen hos Emerson er fra december 2021, hvor Jesper som arbejdende bestyrelsesformand i familievirksomheden Mita-Teknik A/S foranledigede et salg til Emerson.

- Mere end 25 års erfaring med international forretnings- og virksomhedsdrift fra forskellige stillinger som salgsdirektør, kundeforhold og administrerende direktør.
- Stærke kompetencer inden for strategi, forhandling, salg/marketing, ledelse og kommunikation.
- Investment management
- Alternative investeringsprodukter
- SME's og startups.

### LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Aktieselskabet af 10. januar 2019
- Investor Hub Viborg A/S

Bestyrelsesmedlem for:

- C&H Holding A/S
- GreenUP II 2021 ApS

Direktør for:

- JHA Holding II ApS
- C&H Skov I ApS
- JAKAMA Holding ApS
- 8840 Invest ApS
- NovaDraiN ApS
- M&J ApS

# LEDELSESBERETNING

## BESTYRELSE



**Lars Sylvest**  
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen  
den 5. juli 2021 og på  
valg i 2025.

### KOMPETENCER

Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet og har mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncernfinansdirektør for Grundfos og blandt andet administrerende direktør for koncernens interne bank Grundfos Finance.

Lars Sylvest har i hele sin erhvervskarriere beskæftiget sig med bank- og finansforhold samt finansielle markeder.

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. Mere end 25 års erfaring som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

### LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Ferm Invest ApS

Næstformand for:

- Investeringsforeningen Formuepleje
- Kapitalforeningen Formuepleje Penta
- Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
- Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
- Kapitalforeningen Formuepleje Safe
- Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
- Kapitalforeningen FP

Bestyrelsesmedlem for:

- Grundfos Pumps Limited Retirement Fund
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Pearlless Pump Company Pension Fund

# LEDELSESBERETNING

## BESTYRELSE



**Lars Kudsk**  
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen den 12. oktober 2023 og på valg i 2025.

### KOMPETENCER

Lars Kudsk er uddannet cand.merc. fra Handelshøjskolen i Aarhus (nu Aarhus Universitet) i 1987. Efter en kort periode hos Jyske Bank har han siden primært beskæftiget sig med økonomistyring, finansiering, koncernledelse og strategi i selskaberne Dandy, Wavin, Arla Foods og AVK. Lars Kudsk har i de sidste 18 år været CFO og medlem af direktionen i AVK-koncernen, som i denne periode har mere end femdoblet omsætningen. En betydelig rolle har været bestyrelsesarbejde i koncernens mange selskaber, både i Danmark og globalt, og Lars Kudsk har dermed opbygget stor erfaring inden for alle aspekter af bestyrelsesarbejde, herunder vurdering af investeringsplaner, virksomhedsdrift og finansielle forhold. Lars har i tidligere job arbejdet i både Tyskland og Holland og har i dag en betydelig international berøringsflade og indsigt i makroøkonomiske vilkår.

### LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Q-Transportmateriel A/S

Bestyrelsesmedlem for:

- AVK Foundry Holding ApS
- AVK International A/S
- AVK Brazil Holding ApS
- Science Flow Lab A/S
- AVK Tooling A/S
- AVK Indonesia Holding ApS
- Flonidan A/S
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Selskabet af 1. maj 2023 A/S
- Strømlund Holding ApS
- Samt en række selskaber i >20 lande indenfor AVK Group

Direktør for:

- AVK Holding A/S
- AVK Indonesia Holding ApS
- AVK Furnes Holding ApS
- AVK Brazil Holding ApS
- Selskabet af 1. maj 2023 A/S

# LEDELSESBERETNING

## DIREKTION



**Mikael Arne Fogemann**  
EJENDOMSDIREKTØR,  
Formuepleje A/S

Indtrådt i direktionen  
den 1. februar 2024.

### KOMPETENCER

Mikael Fogemann er uddannet civilingeniør fra Danmarks Tekniske Universitet i år 2000 og har suppleret den tekniske uddannelse med en HD-FR fra Copenhagen Business School samt en diplomuddannelse fra Harvard Graduate School of Design. Mikael Fogemanns karriere begyndte med stilling som projektledelse i byggeriet – først hos vinduesproducenten Velux og senere hos Rambøll. I 2004 skiftede han til entreprenørselskabet NCC, hvor han arbejdede med projektudvikling, hvilket betød et samlet ansvar for indkøb af byggegrunde til styring rådgivernes projektering samt opfølgning i byggefasen til projekterne stod færdige. I 2008 tog han skridtet ind i investeringsbranchen hos den Europæiske ejendomsinvesteringsfond Valad. Her endte han med at være Nordisk direktør for virksomheds aktiviteter i Danmark, Sverige og Finland mens selskabet var ejet af Blackstone og senere blev solgt til det australske selskab Cromwell. Senest var Mikael Fogemann Executive Director med ansvaret for de direkte ejendomsinvesteringer hos Danmarks største ejendomsinvestor PFA Ejendomme. Her har han været med til at forvalte en portefølje til en værdi på mere end 100 mia. kr.

### LEDELSESERHVERV

Direktør for:

- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS
- Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS
- Forsytia Invest ApS
- Nicolinehus Nord ApS
- MAFV Holding ApS



## LEDELSESBERETNING

### **Bestyrelsens møder**

Bestyrelsen har i 2024 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

### **Bestyrelsens aflønning**

Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2024 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 160.000 kr.

Der har i 2024 ikke været afholdt yderligere udgifter til honorering af de siddende bestyrelsesmedlemmer for udførelse af særskilte opgaver for Formuepleje Ejendomme Select A/S.

Oplysning om det enkelte bestyrelsesmedlems honorar kan findes på [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk).

### **Bestyrelsens øvrige hverv**

Bestyrelsens øvrige hverv er opgjort pr. 31. december 2024.

# LEDELSESBERETNING

## FUND GOVERNANCE

### Forholdet mellem Formuepleje Ejendomme Select A/S og dets administration

Bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme Select A/S, 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.

### Indflydelse og kommunikation

Hver kapitalandel på nominelt 100 kr. giver en stemme på Formuepleje Ejendomme Select A/S' generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Formuepleje Ejendomme Select A/S' vedtægter indeholder flere og uddybende oplysninger, herunder omkring generalforsamling og investorforhold.

### Generalforsamling

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

### Bestyrelsen

Investorerne vælger bestyrelsen på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen skal bestå af tre 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 Formuepleje Ejendomme Select A/S skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk), hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende fonden.

### Revision

Til brug i forbindelse med indstilling til generalforsamlingens valg af revisor vurderer bestyrelsen revisors kompetence og uafhængighed m.v. Revisors honorar godkendes af bestyrelsen.

### Diverse

Fonden er klassificeret som artikel 6 iht. Disclosureforordningen. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.



# PÅTEGNINGER

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme Select A/S for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver

og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2025

Direktion, Formuepleje Ejendomme Select A/S

---

Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse, Formuepleje Ejendomme Select A/S

---

Jesper Hentze Andersen  
Bestyrelsesformand

---

Lars Sylvest

---

Lars Kudsk

# PÅTEGNINGER

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme Select A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme Select A/S for regnskabsperioden fra 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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 koncernens og moderselskabets 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 regnskaberne 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 koncernens og moderselskabets 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 regnskaberne 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 koncernen og moderselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og

årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17. februar 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen

statsaut. revisor  
mne26804

Anders Thorhauge

statsaut. revisor  
mne50630



# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

### RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
3	<b>Nettoomsætning</b>	<b>5.002.160</b>	<b>4.943.051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4	Ejendomsomkostninger	-1.206.836	-1.149.216	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-1.080.558	-973.529	-848.185	-822.330
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.714.766</b>	<b>2.820.306</b>	<b>-848.185</b>	<b>-822.330</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.800.000	-4.150.000	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.085.234</b>	<b>-1.329.694</b>	<b>-848.185</b>	<b>-822.330</b>
15	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.566.004	-1.788.930
9	Finansielle indtægter	701.962	513.634	2.440.536	2.283.601
10	Finansielle omkostninger	-6.342	-7.813	-6.342	-901
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-389.614</b>	<b>-823.873</b>	<b>20.005</b>	<b>-328.560</b>
11	Skat af årets resultat	59.302	173.834	-350.317	-321.479
	<b>Årets resultat</b>	<b>-330.312</b>	<b>-650.039</b>	<b>-330.312</b>	<b>-650.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi			0	-538.908
	Overført resultat			-330.312	-111.13
	<b>I alt</b>			<b>-330.312</b>	<b>-650.039</b>
<b>Resultat pr. aktie</b>					
	Resultat pr. aktie (EPS)	-1,20	-2,36	-1,20	-2,36
	Udbytte pr. aktie	0	0	0	0



# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

### BALANCE, AKTIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
	<b>Anlægsaktiver</b>				
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
12, 13	Investeringsejendomme	85.000.000	88.800.000	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>85.000.000</b>	<b>88.800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	23.882.774	25.448.778
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.882.774</b>	<b>25.448.778</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>85.000.000</b>	<b>88.800.000</b>	<b>23.882.774</b>	<b>25.448.778</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	58.215.116	58.066.133
17	Andre tilgodehavender	45.302	111.997	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	29.388	31.328	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>74.690</b>	<b>143.325</b>	<b>58.215.116</b>	<b>58.066.133</b>
	Likvide beholdninger	28.256.183	25.540.918	25.287.336	24.368.335
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.330.873</b>	<b>25.684.243</b>	<b>83.502.452</b>	<b>82.434.468</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>113.330.873</b>	<b>114.484.243</b>	<b>107.385.226</b>	<b>107.883.246</b>

# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

### BALANCE, PASSIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
	<b>Egenkapital</b>				
18	Selskabskapital	27.562.500	27.562.500	27.562.500	27.562.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	0
	Overført resultat	79.603.206	79.933.518	79.603.206	79.933.518
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>107.165.706</b>	<b>107.496.018</b>	<b>107.165.706</b>	<b>107.496.018</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
16	Udskudt skat	3.177.372	4.013.372	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.177.372</b>	<b>4.013.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	2.368.364	2.361.587	0	0
	Skyldig selskabsskat	26.698	132.741	317	223.716
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	0	15.569	0	0
19	Andre gældsforpligtelser	592.733	464.956	219.203	163.512
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.987.795</b>	<b>2.974.853</b>	<b>219.520</b>	<b>387.228</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.165.167</b>	<b>6.988.225</b>	<b>219.520</b>	<b>387.228</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>113.330.873</b>	<b>114.484.243</b>	<b>107.385.226</b>	<b>107.883.246</b>

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlig regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
8. Personaleomkostninger
14. Finansielle aktiver og forpligtelser
21. Sikkerhedsstillelser
22. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
23. Transaktioner med nærtstående parter

# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

### EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN

	2024		
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<i>Beløb i kr.</i>			
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>27.562.500</b>	<b>79.933.518</b>	<b>107.496.018</b>
Overført via resultatdisponering	0	-330.312	-330.312
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>27.562.500</b>	<b>79.603.206</b>	<b>107.165.706</b>

	2023		
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<i>Beløb i kr.</i>			
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>27.562.500</b>	<b>80.583.557</b>	<b>108.146.057</b>
Overført via resultatdisponering	0	-650.039	-650.039
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>27.562.500</b>	<b>79.933.518</b>	<b>107.496.018</b>

### EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

	2024			
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
<i>Beløb i kr.</i>				
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>27.562.500</b>	<b>0</b>	<b>79.933.518</b>	<b>107.496.018</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	-330.312	-330.312
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>27.562.500</b>	<b>0</b>	<b>79.603.206</b>	<b>107.165.706</b>

	2023			
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
<i>Beløb i kr.</i>				
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>27.562.500</b>	<b>538.908</b>	<b>80.044.649</b>	<b>108.146.057</b>
Overført via resultatdisponering	0	-538.908	-111.131	-650.039
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>27.562.500</b>	<b>0</b>	<b>79.933.518</b>	<b>107.496.018</b>

# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

### PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Noter	Beløb i kr.	Koncern	
		2024	2023
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.085.234</b>	<b>-1.329.694</b>
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	3.800.000	4.159.059
	<b>Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital</b>	<b>2.714.766</b>	<b>2.829.365</b>
20	Ændring i driftskapital	54.879	512.838
	<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>2.769.645</b>	<b>3.342.203</b>
	Renteindtægter, betalt	701.962	513.634
	Renteomkostninger, betalt	-6.342	-7.813
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat</b>	<b>3.465.265</b>	<b>3.848.024</b>
	Betalt selskabsskat	-750.000	-400.000
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>2.715.265</b>	<b>3.448.024</b>
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Årets pengestrømme</b>	<b>2.715.265</b>	<b>3.448.024</b>
	Likvider, primo	25.540.918	22.092.894
	<b>Likvider, ultimo</b>	<b>28.256.183</b>	<b>25.540.918</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

# NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

## OVERSIGT OVER NOTER

Note 1	Anvendt regnskabspraksis
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
Note 3	Nettoomsætning
Note 4	Ejendomsomkostninger
Note 5	Andre eksterne omkostninger
Note 6	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
Note 7	Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse
Note 8	Personaleomkostninger
Note 9	Finansielle indtægter
Note 10	Finansielle omkostninger
Note 11	Skat af årets resultat
Note 12	Materielle anlægsaktiver
Note 13	Investeringsjendomme
Note 14	Finansielle aktiver og forpligtelser
Note 15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Note 16	Udskudt skat
Note 17	Andre tilgodehavender
Note 18	Selskabskapital
Note 19	Andre gældsforpligtelser
Note 20	Ændring i driftskapital
Note 21	Sikkerhedsstillelser
Note 22	Kontraktretlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Note 23	Transaktioner med nærtstående parter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Koncern- og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### *Præsentationsvaluta*

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### *Koncerninterne virksomhedssammenslutninger*

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved lodrette og omvendt lodrette koncerninterne fusioner anvendes koncernmetoden til sammenlægning af virksomhederne. Herved sammenlægges virksomhederne til den omvurderingsværdi, der er opgjort i koncernregnskabet eller der ville være opgjort i koncernregnskabet for den modervirksomhed, som indgår i fusionen. Koncernmetoden gennemføres som om virksomhederne har været sammenlagt fra tidspunktet, hvor modervirksomheden erhvervede kapitalandele i de af fusionen omfattede virksomheder, og der er derfor sket tilretning af sammenligningstal.

### *Generelt*

Koncernen har valgt at måle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med IFRS, jf. årsregnskabslovens § 37, stk. 5. Regnskabspraksis er valgt for at opnå et mere retvisende billede af koncernens finansielle forpligtelser og dermed egenkapital og for at opnå en indre værdi af koncernen, der så vidt muligt afspejler koncernens dagsværdi samt for at opnå overensstemmelse med de øvrige finansielle rapporteringer til koncernens investorer og til koncernens interne styring og rapportering.

### *Koncernregnskab*

#### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Formuepleje Ejendomme Select A/S og de tilknyttede virksomheder, hvori Formuepleje Ejendomme Select A/S har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen. Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages der ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

### *Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %.

#### *Resultatopgørelse*

##### *Nettoomsætning*

Koncernen har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS 18.

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusivt moms og med fradrag af eventuelle rabatter. Nettoomsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

##### *Ejendomsomkostninger*

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af koncernens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

##### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende koncernens primære aktivitet, der er afholdt i regnskabsåret, herunder omkostninger til administration.

##### *Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

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

##### *Finansielle indtægter og omkostninger*

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

##### *Skat*

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske tilknyttede virksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Regnskabsårets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udsendt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

##### *Balancen*

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme

til dagsværdi, og regnskabsårets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" og i balancen under "Materielle anlægsaktiver". Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

#### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode. Virksomheden har valgt at indregne transaktionsomkostninger i resultatopgørelsen.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

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 tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### *Tilgodehavender*

Virksomheden har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede *expected credit loss*-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på



samme tidspunkt, som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Indtægtsførelsen af renter på nedskrevne tilgodehavender beregnes på den nedskrevne værdi med den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### *Likvider*

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### *Egenkapital*

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### *Selskabsskat*

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

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

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

#### *Andre gældsforpligtelser*

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Modtagne forudbetalinger fra lejere*

Modtagne forudbetalinger omfatter deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende koncernens lejemål og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Dagsværdi*

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages der udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### *Pengestrømsopgørelse*

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for regnskabsåret, regnskabsårets forskydning i likvider og koncernens likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### *Pengestrømme fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, rente ind- og -udbetalinger vedrørende driften og betalt selskabsskat. Modtagne renter klassificeres som pengestrømme fra driftsaktivitet.

#### *Pengestrømme fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### *Pengestrømme fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til kapitalejerne.

#### *Transaktioner uden likviditetseffekt*

Transaktioner uden likviditetseffekt indgår ikke i pengestrømsopgørelsen.

## Definitioner på og formler for beregning af nøgletal

		<b>Resultat før finansielle poster x 100</b>
Overskudsgrad	:	Netto omsætning
		<b>Bruttoresultat x 100</b>
Brutto margin	:	Netto omsætning
		<b>Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint. x 100</b>
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	:	Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.
		<b>Resultat før finansielle poster</b>
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	:	Egenkapital + rentebærende gæld - likvid beholdning
		<b>Egenkapital ekskl. minoritetsint. ultimo x 100</b>
Soliditetsgrad i pct.	:	Passiver ultimo
		<b>Omsætning saktiver x 100</b>
Likviditetsgrad i pct.	:	Kortfristede gældsforpligtelser
		<b>Gæld ved kreditinstitutter</b>
Loan to value (LTV)	:	Materielle anlægsaktiver
		<b>Gæld ved kreditforeningsinstitutter</b>
Loan to value (LTV)	:	Materielle anlægsaktiver
		<b>Bruttoresultat</b>
Interest coverage ratio (ICR)	:	Finansielle poster, netto
		<b>Egenkapital pr. 31. december</b>
Indre værdi pr. aktie	:	Antal aktier
		<b>Årets resultat efter skat</b>
Resultat pr. aktie (EPS)	:	Gnst. antal aktier
		<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	:	Gnst. antal aktier

## 2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis er det nødvendigt, at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i tilgængelige informationer samt ud fra tidligere erfaringer og viden, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

Ledelsen har foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på koncernregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, som ledelsen dog vurderer som værende realistiske og forsvarlige.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Koncernens investeringsejendom er målt til dagsværdi (dagsværdihierarkiet niveau 3) ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model (DCF-model). Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Dagsværdien er det vurderede beløb, som ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked, og vil ikke betale en pris højere end det, markedet kræver. En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

## 3. Nettoomsætning

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægt	4.989.972	4.943.051	0	0
Øvrige indtægter	12.188	0	0	0
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>5.002.160</b>	<b>4.943.051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. Ejendomsomkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Ejendomsskat	126.075	329.536	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	332.126	288.508	0	0
Forsikringer	63.578	49.215	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	354.393	366.116	0	0
Vedligeholdelse	291.754	81.425	0	0
Øvrige	38.911	34.416	0	0
<b>Ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>1.206.836</b>	<b>1.149.216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5. Andre eksterne omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Konsulentbistand	71.673	18.650	71.673	18.650
Forvaltningshonorar	405.759	430.236	405.759	430.236
Bestyrelse og revision	529.314	340.793	262.563	195.137
Øvrige omkostninger	73.812	183.850	108.190	178.307
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>1.080.558</b>	<b>973.529</b>	<b>848.185</b>	<b>822.330</b>

## 6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Honorar vedrørende lovpligtig revision	75.250	111.875	37.625	36.625
Honorar vedrørende andre erklæringsopgaver	43.750	0	0	0
Andre ydelser	147.750	107.822	64.938	37.416
<b>I alt</b>	<b>266.750</b>	<b>219.697</b>	<b>102.563</b>	<b>74.041</b>

Honorar for andre ydelser omfatter regnskabs- og skattemæssig assistance samt juridisk assistance i forbindelse med fusion.

## 7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	160.000	121.096	160.000	121.096
<b>I alt</b>	<b>160.000</b>	<b>121.096</b>	<b>160.000</b>	<b>121.096</b>

## 8. Personaleomkostninger

Koncernen har ingen ansatte og det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede udgør 0. Direktionen aflønnes af forvalter.

Antal ansatte	Koncern	
	2024	2023
<b>Antal heltidsbeskæftigede</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. Finansielle indtægter

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.739.959	1.812.785
Øvrige renteindtægter	701.962	513.634	700.577	470.816
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>701.962</b>	<b>513.634</b>	<b>2.440.536</b>	<b>2.283.601</b>

## 10. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Øvrige renter	6.342	7.813	6.342	901
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>6.342</b>	<b>7.813</b>	<b>6.342</b>	<b>901</b>

## 11. Skat af årets resultat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-776.698	-571.042	-350.317	-223.716
Årets regulering af udskudt skat	836.000	744.876	0	-97.763
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>59.302</b>	<b>173.834</b>	<b>-350.317</b>	<b>-321.479</b>

## 12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern
	Investerings ejendomme
Kostpris pr. 1. januar 2024	73.004.220
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>73.004.220</b>
Værdiregulering 1. januar 2024	15.795.780
Årets værdiregulering	-3.800.000
<b>Værdiregulering 31. december 2024</b>	<b>11.995.780</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>85.000.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 21.

## 13. Investerings ejendomme

Koncernens investeringsejendom består af 46 ejerlejligheder med et samlet lejbærende areal på 3.659 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved.

### Opgørelse af dagsværdi

Investerings ejendommen er målt til dagsværdi (dagsværdihierarkiet niveau 3) ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model (DCF-model). Virksomheden vurderer, at DCF-modellen giver en bedre gennemsigthed end en afkastmodel og har derfor besluttet at ændre værdiansættelsesmetoden. Ændring af værdiansættelsesmetoden har ingen betydning for den beregnede dagsværdi af koncernens ejendom og anvendes fremadrettet.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi. Terminalværdien udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Dagsværdien er det vurderede beløb, som ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked og vil ikke betale en pris højere end det, markedet kræver. En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdierne er:

- Diskonteringsfaktor: 7,25% (5,25% vægtede afkastkrav og 2,0% forventet inflation)
- Terminalværdi efter 10 år: 101.649.819 kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 50.481.657 kr.)
- Udlejningsprocent: 100%
- Lejepotentiale: 4,07% over en periode på 5 år

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 85.000.000 kr. pr. 31. december 2024, mod 88.800.000 kr. pr. 31. december 2023. De opgjorte dagsværdier er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved:

- Ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med samlet -3.788.373 kr.
- Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 4.167.395 kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved:

- Ved en stigning i lejeindtægten på 1,0%-point vil dagsværdierne stige med samlet 986.460 kr.
- Et fald i lejeindtægterne på 1,0%-point vil medføre et fald i dagsværdierne på samlet 986.460 kr.

## 14. Finansielle aktiver og forpligtelser

Koncernen vil i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter være eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Koncernens finansielle instrumenter omfatter følgende aktiver og forpligtelser, som er målt til amortiseret kostpris:

- Andre tilgodehavender på 45.302 kr. (2023: 111.997 kr.)
- Likvide beholdninger på 28.256.183 kr. (2023: 25.540.918 kr.)
- Skyldig selskabsskat på 26.698 kr. (2023: 132.741 kr.)
- Anden gæld på 592.733 kr. (2023: 464.956 kr.)

Koncernens ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af koncernens risici. Ledelsen overvåger løbende renteudviklingen.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

*Kreditrisici*

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, hvis lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Koncernens kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 2.368.364 kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne.

*Likviditetsrisici*

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser, i takt med at de forfalder. Det er koncernens politik som udgangspunkt at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved 20- til 30-årige realkreditlån. I forbindelse med opstart af koncernen kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en periode. Likviditetsbudgettet udarbejdes og opdateres løbende, og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

*Forfaldstidspunkter*

Om koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter pr. 31. december 2024:

Beløb i kr.	31. december 2024				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Anden gæld	592.733	0	0	0	592.733
Heraf renteudgifter	0	0	0	0	0
	31. december 2023				
Beløb i kr.	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Leverandørgæld	15.569	0	0	0	15.569
Anden gæld	464.956	0	0	0	464.956
<b>I alt</b>	<b>480.525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>480.525</b>
Heraf renteudgifter	0	0	0	0	0

*Markedsrisici*

Markedsrisikoen er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker koncernens resultat eller værdien af dens besiddelse af finansielle instrumenter.

*Renterisici*

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveaet. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt realkreditlån med fast eller variabel forrentning. I forbindelse med opstart af koncernen kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en periode.

*Valutarisici*

Koncernen optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.



*Dagsværdi af finansielle instrumenter*

Koncernen måler leverandørgæld til dagsværdi. Gælden er baseret på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer og vedrører niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

*Kapitalstyring**Selskabskapitalen*

Selskabskapitalen består af 275.625 aktier à nominelt 100 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

*Kapitalstruktur*

Koncernen vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem egenkapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme, og den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

**15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	<b>Moderselskab</b>		
Beløb i kr.	<u>2024</u>		
Kostpris 1. januar 2024	26.698.800		
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>26.698.800</b>		
Værdiregulering 1. januar 2024	-1.250.022		
Årets resultat	-1.566.004		
<b>Værdiregulering 31. december 2023</b>	<b>-2.816.026</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>23.882.774</b>		
Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Forsytia Invest ApS, Aarhus	100%	23.882.774	-1.566.004

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til senest godkendte årsrapporter for dattervirksomheden Forsytia Invest ApS (CVR-nr. 40 00 95 82).

**16. Udskudt skat**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Udskudt skat primo	4.013.372	4.711.789	0	-105.921
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Regnskabsperiodens regulering af udskudt skat	-836.000	-698.417	0	105.921
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>3.177.372</b>	<b>4.013.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	3.177.372	4.013.372	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	0	0	0	0
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>3.177.372</b>	<b>4.013.372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**17. Andre tilgodehavender**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Forsikringsager, igangværende	45.302	45.302	0	0
Øvrige omkostninger	0	66.695	0	0
<b>Andre tilgodehavende i alt</b>	<b>45.302</b>	<b>111.997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**18. Selskabskapital**

Beløb i kr.	Moderselskab	
	2024	2023
Aktiekapital pr. 1. januar	27.562.500	27.562.500
Kapitalnedsættelse og -udvidelse	0	0
<b>Aktiekapital i alt pr. 31. december</b>	<b>27.562.500</b>	<b>27.562.500</b>

**19. Andre gældsforpligtelser**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Forbrugsregnskab	78.937	244.437	0	0
Øvrige gældsposter	513.796	220.519	219.203	163.512
<b>Andre gældsforpligtelser i alt</b>	<b>592.733</b>	<b>464.956</b>	<b>219.203</b>	<b>163.512</b>

## 20. Ændring i driftskapital

Beløb i kr.	Koncern	
	2024	2023
Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.777	0
Ændring i leverandører og anden gæld	112.208	-946.000
Ændring i tilgodehavender og selskabsskat	-64.106	1.458.838
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>54.879</b>	<b>512.838</b>

## 21. Sikkerhedsstillelser

### Koncernen

Koncernen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.

## 22. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Modervirksomhed

Selskabet er sambeskattet med Forsytia Invest ApS (CVR-nr.: 40 00 95 82). Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. udgør 776.688 kr. pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 23. Transaktioner med nærtstående parter

### Modervirksomhed

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.



# FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT A/S'

## VÆSENTLIGSTE AFTALER

### Administration af Formuepleje Ejendomme Select A/S

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

Formuepleje Ejendomme Select A/S har derudover indgået aftale med ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor i afsnittet "Ejendomsadministration".

### Ejendomsadministration

Formuepleje Ejendomme Select A/S har indgået administrationsaftale med administrator vedrørende ejendomsadministrationen af koncernens ejendom.

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
- Udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning fra lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer m.v. fra en særligt anvist konto
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af viceværter og servicemedarbejdere.

- Indgåelse af ansættelseskontrakter i Selskabets navn, afregning af løn, skat med mere, fra en særligt 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 Formuepleje Ejendomme Select A/S, som fører kontrol med ejendomsadministrator.

### Depositær

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

Formuepleje Ejendomme Select A/S har indgået aftale med Nordic Compliance Services A/S og i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Nordic Compliance Services A/S som depositær.

Depositærfunktionen er i Nordic Compliance Services A/S funktionsmæssigt og organisatorisk adskilt fra bankens øvrige kundevendte aktiviteter.

Med aftalen påtager depositæren sig ansvaret for at opbevare og overvåge Formuepleje Ejendomme Select A/S' finansielle aktiver, overvåge investeringsgrænser og kontrollere betalingsstrømme og sikre, at disse bogføres korrekt på Formuepleje Ejendomme Select A/S' konti, f.eks. i forbindelse med emissioner i Formuepleje Ejendomme Select A/S.

