

Generalforsamling afholdes
den 26. februar 2026

Thue Hagenau, dirigent

1. JANUAR 2025 – 31. DECEMBER 2025

Årsrapport Formuepleje Ejendomme Select A/S

CVR-NR. 42 52 71 49

2025



FORMUE|PLEJE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning.....	4
Fakta om Formuepleje Ejendomme Select A/S	4
Forord	6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2025.....	8
Koncernstruktur	10
Regnskabsberetning	11
Markedet for investeringsejendomme	16
Risikofaktorer	20
Koncernens ejendom,udvikling i lejeindtægt, udlejninger og tomgang.....	22
Værdiregulering.....	23
Investeringsstrategi	25
Kapitalstruktur og finansiering	26
Bestyrelse	29
Direktion	32
Fund Governance.....	34
Påtegninger	36
Ledespåtegning	36
Den uafhængige revisors påtegning	37
Koncern- og årsregnskab 1. januar til 31. december 2025.....	40
Resultatopgørelse.....	40
Balance, aktiver	41
Balance, passiver	42
Egenkapitalopgørelse for koncern.....	43
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	43
Pengestrømsopgørelse for koncernen	44
Noter til årsrapporten.....	45
Formuepleje Ejendomme Select A/S' væsentligste aftaler.....	60



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 2025 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/

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 forvaltaftale med Formuepleje A/S. Formuepleje Ejendomme Select A/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Forvalteren, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. AIF'ens 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
datterselskabets regnskabsår følger kalenderåret.



LEDELSESBERETNING

FORORD

Formuepleje Ejendomme Select A/S fremlægger et koncernregnskab med et tilfredsstillende resultat efter skat på 6.489.641 kr.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2025 i alt 113.655.347 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 412,36 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 har opnået en stigende gennemsnitlig lejeindtægt.
- En positiv dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom på 4.800.000 kr.
- Koncernens valg om ikke at udnytte fondens fulde investeringskapacitet.

Regnskabsårets bruttoresultat udgør 3.146.366 kr. og er højere end resultatet for regnskabsåret 2024, og overstiger marginalt ledelsens tidligere udmeldte forventninger til et bruttoresultat for 2025 på i alt 2,5 – 3,0 mio. kr. for den aktuelle investering.

Samlet anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Forventninger til 2026

Primo regnskabsåret 2026 forventes erhvervelse af yderligere en ejendom beliggende i en dansk vækstby. Investeringen vil være i overensstemmelse med fondens

investeringsstrategi med fokus på risikospredning på forskellige geografier.

I forbindelse med investeringen vil finansiering med kreditforeningslån blive etableret for såvel den nye ejendom som for fondens eksisterende ejendom. Den forventede finansieringsstruktur vil blive sammensat ud fra fondens forventede restløbetid og med en fordeling af lånebeløb på forskellige løbetider for at minimere punktrisiko for renterisikoeksponering. Belåningen (LTV) forventes at udgøre ca. 60% og vil være med afdragsfrihed.

Det er fortsat fondens målsætning at udlodde den del af fondens overskud og likvide midler, som ikke anses for nødvendig for gennemførelse af investeringer og værdiskabende forbedringer samt sikring af et likvidt beredskab.

I regnskabsåret for 2026 forventes en fortsat høj udlejningsprocent og en stigende driftsindtjening.

For fondens nuværende ejendom forventes der for regnskabsåret 2026 et bruttoresultat på 2,7-3,2 mio. kr. Ved yderligere erhvervelse og udnyttelse af fondens investeringskapacitet primo 2026, vil det forventede bruttoresultat før transaktions- og låneetableringsomkostninger udgøre 8,0-9,0 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 2025

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning	5.084.216	5.002.160	0	0
Bruttoresultat	3.146.366	2.714.766	-863.620	-848.185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.800.000	-3.800.000	0	0
Resultat før finansielle poster	7.946.366	-1.085.234	-863.620	-848.185
Resultat før skat	8.318.142	-389.614	6.748.152	20.005
Årets resultat	6.489.641	-330.312	6.489.641	-330.312

Balance

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Aktiver				
Materielle anlægsaktiver	89.800.000	85.000.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	29.451.681	23.882.774
Tilgodehavender	117.641	74.690	55.049.253	58.215.116
Likvide beholdninger	30.944.784	28.256.183	29.339.438	25.287.336
Aktiver i alt	120.862.425	113.330.873	113.840.372	107.385.226
Passiver				
Egenkapital	113.655.347	107.165.706	113.655.347	107.165.706
Hensatte forpligtelser	4.233.372	3.177.372	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.973.706	2.987.795	185.025	219.520
Passiver i alt	120.862.425	113.330.873	113.840.372	107.385.226

Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	Koncern	
	2025	2024
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.688.601	2.715.265
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0
Årets pengestrømme	2.688.601	2.715.265
Likvider, primo	28.256.183	25.540.918
Likvider, ultimo	30.944.784	28.256.183

NØGLETAL FOR KONCERN

Ejendom

	2025	2024
Antal m ²	3.659	3.659
Gennemsnitlige ejendomsværdi pr. m2	24.542	23.230
Antal boliglejemål	46	46
Udlejningsgrad	100%	100%
Antal genudlejninger i stk.	9	7
Gennemsnitlige lejeudvikling p.a.	1,89%	0,95%
Gennemsnitlige boligleje pr. m2	1.390	1.364

Finansielle

	Koncern	
	2025	2024
Overskudsgrad	156,29	-21,70
Bruttomargin	61,88	54,27
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	5,88	-0,31
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	0,10	-0,01
Soliditetsgrad i pct.	94,04	94,56
Likviditetsgrad i pct.	1.044,57	948,22
Loan to value (LTV)	N/A	N/A
Interest coverage ratio (ICR)	8,46	3,90

Aktie

	Moderselskab	
	2025	2024
Indre værdi i pr. aktie	412,36	388,81
Indre værdi i alt	113.655.347	107.165.706
Resultat pr. aktie (EPS)	23,55	-1,20
Gennemsnitlige antal aktier	275.625	275.625
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	9,75	9,85
Udbytte pr. aktie	0	0
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

LEDELSESBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

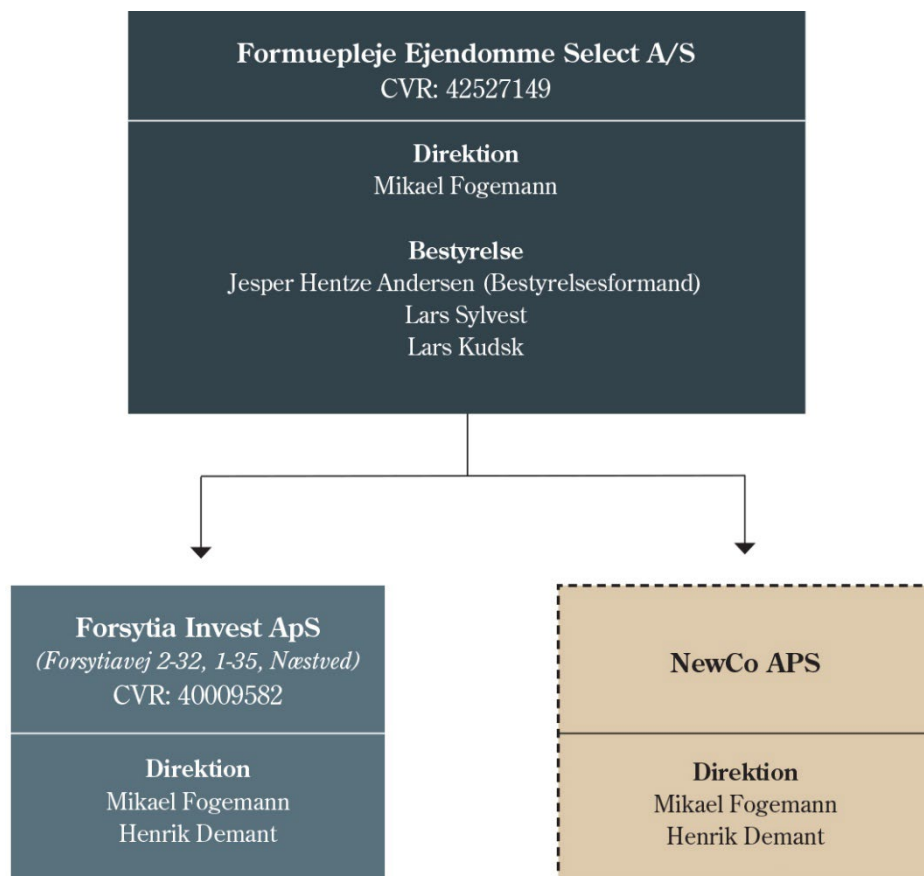
Formuepleje Ejendomme Select A/S er et moderselskab, der pr. 31. december 2025 ejer 100 % af aktierne i ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS.

Ved erhvervelse af yderligere ejendomme eller overtagelse af aktier i et ejendomsselskab, vil Formuepleje Ejendomme Select A/S via direkte ejerskab være 100% ejer af aktierne i et allerede etableret ejendomsselskab.

I nedenstående selskabsstruktur er ejerskab af 100% af aktierne i et ejendomsselskab (NewCo ApS) forsøgt illustreret.

I forbindelse med erhvervelse af yderligere ejendomme eller ejendomsselskaber vil forvalter altid sikre, at en optimal selskabsstruktur bibeholdes eller efterfølgende konstrueres.

Strukturen er vist i nedenstående figur:



LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Koncernregnskabet for 2025 viser et resultat efter skat på i alt 6.489.641 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2025 på i alt 113.655.347 kr.

Egenkapitalen svarer til en indre værdi pr. aktie på 412,36 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2025 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 i alt 1,89%.

Ved regnskabsårets afslutning udgør koncernens bruttoresultat i alt 3.146.366 kr., og markedsværdien af koncernens ejendom udgør pr. 31. december 2025 i alt 89.800.000 kr., efter årets positive dagsværdiregulering på 4.800.000 kr.

Der er i regnskabsåret ikke foretaget yderligere investeringer i ejendomme eller ejendomsselskaber. Ledelsen har aktivt afsøgt markedet for en passende ejendomsinvestering. Der er i 2025 analyseret 12 konkrete transaktioner og afgivet indikativt tilbud på 7 ejendomme. Der er underskrevet en hensigtserklæring og godkendt investeringsindstilling på en transaktion, som forventes gennemført ultimo januar 2026.

Der er ikke foretaget kreditforeningsbelåning af den eksisterende ejendomsportefølje, og kapitalen i forbindelse med erhvervelsen af koncernens ejendom er finansieret ved mellemregning med moderselskabet.

Bruttoresultat

Koncernens nettoomsætning, bestående af lejeindtægter, udgør for regnskabsåret 2025 i alt 5.084.216 kr. mod 5.002.160 kr. sidste år.

Koncernens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør henholdsvis -936.754 kr. og -1.001.096 kr. mod -1.206.836 kr. og -1.080.558 kr. sidste år.

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

Grundet Vurderingsstyrelsens manglende opgørelse af ejendommens endelige beskatningsgrundlag, er der usikkerhed vedrørende ejendommens forventede ejendomsskatter.

Der er ikke foretaget hensættelser til ejendomsskatter, da der ikke forventes regulering af tidligere års ejendomsskatter, ligesom det forventes, at en eventuel stigning kan absorberes i opkrævninger hos lejer.

Koncernens bruttoresultat udgør 3.146.366 kr. mod 2.714.766 kr. sidste år og skal vurderes i forhold til den aktuelle ejendomsportefølje og en ikke ubetydelig investeringsreserve.

Regnskabsårets bruttoresultat er højere end for regnskabsåret 2024, og overstiger marginalt ledelsens tidligere udmeldte forventninger til et bruttoresultat for 2025 på i alt 2,5 – 3,0 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 2025 udgør i alt 89.800.000 kr., og i regnskabsåret har dette medført en positiv dagsværdiregulering på 4.800.000 kr. før skat. Stigningen i investeringsejendommens dagsværdi for regnskabsåret 2025 skal ses i lyset af, at afkastkravet for koncernens investeringsejendom er faldet fra 5,25% pr. 31. december 2024 til 5,13% pr. 31. december 2025. Ledelsen har vurderet, at udviklingen i afkastkravet er markedskonform (Se note 13).

Finansielle poster

Koncernens finansielle indtægter udgør 375.972 kr. mod 701.962 kr. sidste år. og er primært bestående af indlånsrenter. Koncernens finansielle omkostninger udgør 4.196 kr. mod 6.342 kr. sidste år. Koncernens netto finansielle poster udgør for regnskabsåret 2025 i alt 371.776 kr.

Årets resultat

Resultatet før skat for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2025 udgør 8.318.142 kr. mod -389.614 kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 6.489.641 kr., svarende til et resultat pr. aktie på 23,55 kr.

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

Aktiver**Investerings ejendomme**

Koncernens investeringsejendom er beliggende i Næstved med en dagsværdi pr. 31. december 2025 på i alt 89.800.000 kr. mod 85.000.000 kr. pr. 31. december 2024. Regnskabsårets dagsværdi-

regulering udgør 4.800.000 kr. mod -3.800.000 kr. sidste år.

Koncernens ejendom er som ovenfor 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 2025 i alt 31.062.425 kr. mod 28.330.873 kr. pr. 31. december 2024. Regnskabsårets omsætningsaktiver består af tilgodehavender samt likvide beholdninger på henholdsvis 117.641 kr. og 30.944.784 kr. Koncernens tilgodehavender udgøres af andre tilgodehavender på 78.112 kr. og periodeafgrænsningsposter på 39.529 kr.

Balancesummen udgør pr. 31. december 2025 i alt 120.862.425 kr., mod 113.330.873 kr. pr. 31. december 2024.

Egenkapital

Koncernens samlede egenkapital efter indregning af regnskabsårets resultat efter skat udgør pr. 31. december 2025 i alt 113.655.347 kr., mod 107.165.706 kr. pr. 31. december 2024.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2025 i alt 7.207.078 kr. mod 6.165.167 kr. pr. 31. december 2024. Koncernens gældsforpligtelser består alene af hensatte forpligtelser samt kortfristede gældsforpligtelser.

Pr. 31. december 2025 består koncernens hensatte forpligtelser af udskudt skat på 4.233.372 kr. mod 3.177.372 kr. sidste år.

Koncernens kortfristede gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2025 i alt 2.973.706 kr. mod 2.987.795 kr. pr. 31. december 2024. Kortfristede gældsforpligtelser består af deposita og modtagne forudbetalinger fra lejere, skyldig selskabsskat samt skyldige beløb overfor leverandør af varer

og tjenesteydelser på henholdsvis 2.570.584 kr., 62.501 kr. og 340.621 kr.

Pengestrømme

Årets netto pengestrømme udgør 2.688.601 kr. mod 2.715.265 kr. sidste år.

Likvide beholdninger

Koncernens likvide beholdning udgør pr. 31. december 2025 i alt 30.944.784 kr., mod 28.256.183 kr. pr. 31. december 2024.

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 5.568.907 kr. mod -1.566.004 kr. sidste år. Regnskabsårets resultat udgør i alt 6.489.641 kr., og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2025 i alt 113.655.347 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 steget fra 388,81 kr. til 412,36 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 6,06%.

Siden koncernens stiftelse den 5. juli 2021 er indre værdi pr. aktie steget med i alt 12,36 kr., svarende til 3,09%.

Begivenheder efter den 31. december 2025

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 Ejendomme 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 Ejendomme 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 2025 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 120.055 t.kr., hvoraf 115.940 t.kr. er fast løn, og 4.115 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 3.483 t.kr., hvoraf 3.483 t.kr. er fast løn, og 0 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 26.440 t.kr., hvoraf 24.237 t.kr. er fast løn, og 2.203 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 2025 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 102.

Forventninger til 2026

For regnskabsåret 2026 forventes erhvervelse af yderligere en ejendom beliggende i en dansk vækst by. Investeringen forventes foretaget primo regnskabsåret og vil følge fondens investeringsstrategi med fokus på risikospredning på forskellige geografier.

I forbindelse med investeringen vil finansiering med kreditforeningslån blive etableret for såvel den nye ejendom som for fondens eksisterende ejendom. Den forventede finansieringsstruktur vil blive sammensat ud fra fondens forventede restløbetid og med en fordeling af lånebeløb på forskellige løbetider for at minimere punktrisiko for renteeksponering. Belåningen (LTV) forventes at udgøre ca. 60% og vil være med afdragsfrihed. Belåningens gennemsnitlige renteafdækning forventes at ligge på ca. 5 år.

Det vil fortsat være fondens målsætning at udlodde den del af fondens overskud og likvide midler, som ikke anses for nødvendig for gennemførelse af investeringer og værdiskabende forbedringer samt sikring af et likvidt beredskab.

I regnskabsåret for 2026 forventes en fortsat høj udlejningsprocent og en stigende driftsindtjening. Fokus er på koncernens primære indtjenings- og forretningssegment og fremadrettet vækst i forbindelse med såvel den eksisterende ejendom som ved yderligere investeringer.

For fondens nuværende ejendomsportefølje forventer ledelsen et bruttoresultat på 2,7-3,2 mio. kr. for regnskabsåret 2026. Ved yderligere ejendomserhvervelse og udnyttelse af fondens investeringskapacitet primo 2026, vil det forventede bruttoresultat før transaktions- og lånefinansieringsomkostninger udgøre 8,0-9,0 mio. kr.

Hertil kan komme dagsværdiregulering af ejendom og kreditforeningsgæld.

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.

Lejereguleringer vil fortsat blive foretaget på basis af udviklingen i nettoprisindekset. Ved genudlejning foretages der desuden en individuel tilpasning til markedsløjen for tilsvarende lejemål.

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. Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2026 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser. Usikkerhedsfaktorerne omfatter især udvikling i lejeniveauet, tomgang, driftsomkostninger og ejendommens dagsværdi.



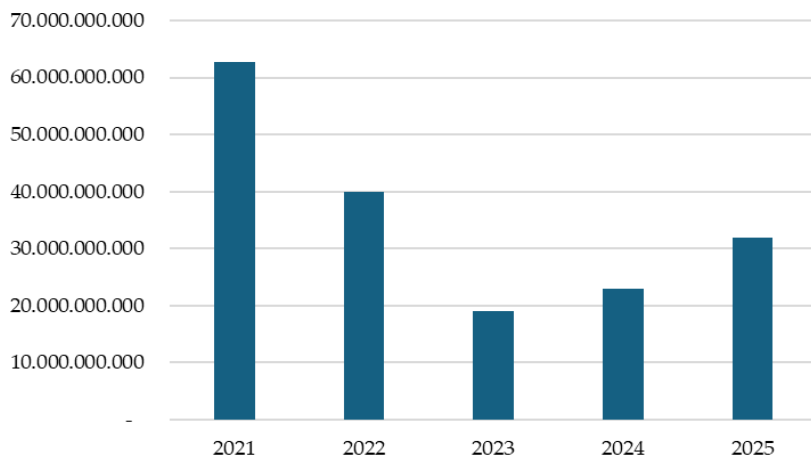
LEDELSESBERETNING

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Den samlede transaktionsvolumen for boligudlejningsejendomme i Danmark er nu for andet år i streg steget. Stigningen fra 2024 til 2025 lød på hele 40 %, men som det kan ses af grafen

nedenfor, var udgangspunktet også beskedent, og markedet er fortsat milevidt fra 2021, som dog var all-time-high.

Udviklingen i transaktionsvolumen for boligudlejningsejendomme i Danmark



Kilde: ReData

Selvom markedet er langt fra 2021, så viser de sidste to års udvikling, at den korrektion, som var nødvendig efter rentestigninger i 2022, må anses for at være overstået, og markedet er nu i en ny cyklus.

Den tidligere cyklus frem mod 2021 var primært drevet af rentefald og en deraf afledt investorefterspørgsel, som langt oversteg udbuddet af investeringsejendomme. Denne nye cyklus er anderledes. Investorerne kigger ikke ind i en lav-rentekonjunktur til at bære deres ejendomsafkast. Det kan blandt andet også aflæses i de danske realkreditrenter, som godt nok er faldet fra ultimo 2024 til ultimo 2025, men faldene må betegnes som relativt begrænsede.

Danske realkreditrenter	2025	2024	2023
	Uge 48	Uge 52	Uge 52
Kort danske realkreditrenter	1,85%	2,05%	2,99%
Lang danske realkreditrenter	3,82%	3,98%	4,93%

Kilde: Finans Danmark

Note: Uge 48 er seneste opgjorte på tidspunktet for udarbejdelsen af dette skriv

Fokus er nu derimod rettet mod driftsoptimeringer og i særdeleshed lejestigninger. Blandt andet i kølvandet på, at mængden af nybyggeri i kølvandet på rentestigningerne stoppede op, og det betyder i sagens natur, at områder med stor befolkningsvækst begyndte at opleve knaphed på boliger. En stor efterspørgsel og et begrænset nybyggeri har især i København skabt prispres på boliger.

For visse ejendomsinvestorer har ubalancen mellem udbud og efterspørgsel også betydet, at et gammelt værktøj fra værktøjskassen er taget i brug igen, nemlig frasalgsstrategien.

Frasalgsstrategien, som i sin enkelthed indebærer, at investorer frasælger ejerboliger til private én ad gangen, når de lediggøres. Det er en mere risikofyldt strategi, men også en strategi, der under de rette omstændigheder kan skabe et merafkast, og de omstændigheder er nu til stede primært i København, men også andre steder.

Lejepriser

Det kan virke som et paradoks, at vi siden 2022 har oplevet høj inflation og høje renter, men at der samtidig har været stigende ejer- og lejeboligpriser, men det er nu engang den udvikling, der har været. Og forventningerne er, at det vil fortsætte. Årsagen til, at det kan fortsætte, kan blandt andet findes i lønstigningerne.

For selvom der har været lejestigninger i de seneste år, så er boligbyrden for lejeboliger i København faldet, fordi væksten i lønniveauet har været større end væksten i lejeniveauet. Tal fra Colliers International Danmark viser, at boligbyrden for primære lejeboliger i København i 2021 var ca. 43 %, men denne er i 2025 faldet til ca. 37 %. Med den nye skattereform pr. 2026 og nedsættelsen af elafgiften burde der være rum for fortsatte lejestigninger. Og man skal huske, at selvom der i 2025 har været betydelige lejestigninger i København, så har lejestigningerne ikke været i nærheden af samme vækstrate som privatboligmarkedet, som visse steder i København er steget med omkring 20 %.

Stærke rammebetingelser

Opgørelser fra Colliers International Danmark viser, at Danmark i første halvår af 2025 var nr. 12 i verden til at tiltrække kapital til investering i fast ejendom. Det er lidt af en bedrift med et BNP, der

kun er på 34. pladsen, og en samlet befolkning, der kun rækker til en 140. plads.

En af årsagerne er selvfølgelig det lejepotentiale omtalt i forrige afsnit, men Danmark har også nogle stærke rammebetingelser, der gør, at det danske ejendomsmarked er interessant for udenlandske investorer. I en international kontekst har Danmark lave renter, sund økonomi og politisk stabilitet, og det kombineret med vores realkreditsystem skaber sikre rammebetingelser og gør, at der kan tiltrækkes kapital.

I 2025 kom de internationale investorer også tilbage på investeringssporet i Danmark, og indenfor boligsegmentet stod de internationale investorer for ca. 40 % af den investerede volumen. Og det er positivt for markedet — ikke nok med at det skaber likviditet i markedet med mange købere, så skaber flere købere også et prispres, som kan øge investeringsafkastet.

Markedsudviklingen

De stærke rammebetingelser og lejevæksten har skabt konkurrence om især københavnske ejendomme, som har resulteret i, at afkastkravet i løbet af 2025 er faldet med 0,125 %-point. I de resterende større byer i Danmark har afkastkravet været konstant.

Direkte afkastkrav på nye boligudlejningsejendomme

	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023
København	3,75%	3,88%	2,75%
Aarhus	4,13%	4,13%	3,25%
Odense	4,50%	4,50%	4,00%
Aalborg	4,63%	4,63%	4,00%

Kilde: Colliers International Danmark

Som ovenstående tabel viser, så har korrektionen siden 2023 været relativt markant.

Det er ikke unormalt, at markedsbevægelser først sker i København og senere glider ud i resten af landet, og det sker typisk, når provinspræmien bliver tilstrækkeligt stor. Allerede i slutningen af

2025 var der større handler uden for København, som kan tyde på et prispres i provinsen også.

Aarhus kunne også være et godt bud på en by, som investorerne i højere grad vil kigge mod i 2026. Det skyldes, at Aarhus fortsat er Danmarks mester i nettotilflytning, og det har skabt pres på boligmarkedet, for i Aarhus er der heller ikke opstartet meget nybyggeri. Aarhus havde for blot et par år siden en markant boligtomgang efter et regulært boom i boligbyggeriet, men i dag er boligtomgangen i Aarhus nærmest på et strukturelt niveau, og det har allerede påvirket lejepriserne. Med et yderst begrænset niveau for nybyggeri er der nu også stærke rammebetingelser i Aarhus for markante lejestigninger, og det er derfor ikke utænkeligt, at ganske mange danske investorer har Aarhus på deres radar.

Fokus på lejerne

Den nye cyklus på markedet har også ændret investorernes tilgang. Når der skal arbejdes med lejestigninger, er fokus i højere grad end tidligere på lejerne. Det betyder, at flere og flere investorer (og administratorer) implementerer nye værktøjer for at gøre deres ejendomme mere lejervenlige. Det betyder både nye spillere på administrationsmarkedet, men også investorer som fokuserer på egenudviklet digital understøttelse til håndtering af lejere — både for at øge lejetilfredsheden, men også for at sikre, at der kan ske driftsoptimerende tiltag uden behov for at øge bemanningen og/eller omkostningerne forbundet hertil. I Formuepleje er vi glade for, at vi allerede i starten af 2025 implementerede vores digitale understøttelse for at fremtidssikre vores håndtering af ejendomsinvesteringer.



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 begrænsede 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 ejendommenes 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 forvalter 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 ændre sig generelt som følge af eksterne parametre såsom områdets udvikling, ændring i kapitalafkastet og konjunkturudsving generelt.

Forvalter 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 ejendommenes driftsøkonomi og ejendommenes 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. Covid-19 pandemien i 2020 var begyndelsen på en global recession med stigende inflation og renter, som ikke kun påvirkede markedet for nybyggeri, men også omsætteligheden af ejendomme.

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.

Ejendommen er opført i 2022 og består af 46 boliger med et samlet areal på 3.659 m². Boligernes størrelse er fordelt på 2- til 4-værelses boliger på mellem 70 og 96 m².

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

Det aktuelle lejeniveau ligger på 8.150 til 10.895 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 i kr.			Genudlejning i stk.		Tomgang i stk.	
	2025	2024	Ændring	2025	2024	2025	2024
Forsytia, Næstved	5.084.216	4.989.972	1,89%	9	7	0	0
I alt	5.084.216	4.989.972	1,89%	9	7	0	0

Ejendommens nettolejeindtægt udgør pr. 31. december 2024 i alt 5.084.216 kr., mod 4.989.972 kr. sidste år. Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. kvadratmeter udgør henholdsvis 1.390 kr. og 1.364 kr.

Udviklingen i lejeindtægten på ejendommens boliglejemål udgør 1,89% p.a. mod 0,95% p.a. sidste år. Årsagen til stigningen er dels lejestigning ved genudlejninger og dels ved lejeregulering (NPI).

Der er blevet foretaget 9 stk. genudlejninger i 2025, svarende til en årlig churn-rate på 19,57%. For regnskabsåret 2024 udgjorde antallet af genudlejninger 7 stk., svarende til en churn-rate på 15,22%.

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 frem for en afkastbaseret model. Ved benyttelse af en DCF-model ses på specifikke, forventede pengestrømme år for år i en årrække, før den antager en stabil værdi (terminalværdi). Den afkastbaserede model antager, at det nuværende driftsafkast fortsætter uændret i al fremtid.

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 2025 for koncernens investeringsejendom udgør i alt 89.800.000 kr. I forhold til markedsværdien pr. 31. december 2024 på 85.000.000 kr. udgør årets dagsværdiregulering før skat af koncernens investeringsejendom dermed i alt 4.800.000 kr.

Ændringen i dagsværdien for denne regnskabsperiode svarer procentuelt til en stigning på 5,65%. Dagsværdien pr. kvadratmeter svarer til 24.542 kr. mod 23.230 kr. pr. 31. december 2024.

Den primære årsag til stigningen i dagsværdien af koncernens ejendom er et svagt faldende afkastkrav samt et stigende niveau for ejendommens positive pengestrømme.

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 den anvendte diskonteringsfaktor og lejeindtægt kan illustreres ved at en stigning / fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point, vil påvirke dagsværdierne med samlet -4.098.009 kr. / 4.518.522 kr. Et fald / stigning i lejeindtægten på 1,00%-point vil medføre en ændring i dagsværdierne på samlet +/- 1.060.322 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 i forbindelse med erhvervelser af ejendomme, 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 2025 udgør 54.597.764 kr., mod 58.215.116 kr. pr. 31. december 2024. Koncernmellemregningen renteberegnes internt i koncernen.

I forbindelse med ledelsens forventning om erhvervelse af yderligere en ejendom primo regnskabsåret 2026 vil en konservativ kreditforeningsfinansiering blive etableret. Dette for såvel den nye ejendom som for fondens eksisterende ejendom. Den forventede finansieringsstruktur vil blive sammensat ud fra dels fondens forventede restløbetid og dels med en konservativ tilgang til renterisikoeksponering. Belåningen (LTV) forventes at udgøre ca. 60% og med afdragsfrihed.

Det er fortsat fondens målsætning at udlodde den del af fondens overskud og likvide midler, som ikke anses for nødvendig for gennemførelse af investeringer og værdiskabende forbedringer samt sikring af et likvidt beredskab.

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 aktionærerne om koncernens økonomiske og finansielle situation.

Udviklingen i koncernens indre værdi siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31.

december 2025 er positiv og er steget fra 400 kr. pr. aktie til 412,36 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 3,09%.

I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2025 er koncernens indre værdi pr. aktie steget fra 388,81 kr. pr. aktie til 412,36 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 6,06%.

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 2025:	113.655.347 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2025:	412,36
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	58
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 2025 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 investor 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.

Information om Formuepleje Ejendomme Select A/S kan ligeledes findes på Formueplejes hjemmeside: www.formuepleje.dk

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

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Jesper Hentze Andersen

BESTYRELSESFORMAND

Indtrådt i bestyrelsen
den 5. juli 2021 og
på valg i 2026.

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, kundeforfatter 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
- Brøndstrup ApS

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Sylvest
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen den 5. juli 2021 og ønsker at udtræde af bestyrelsen på generalforsamlingen den 26. februar 2026.

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 erhvervserfaring 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:

- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Kudsk
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen
den 12. oktober 2023 og
på valg i 2026.

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 20 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-System 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
- AVK Precision Castings A/S
- Flonidan A/S
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Strømlund Holding ApS
- Frese Metal- og stålstøberi A/S
- 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

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

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens møder

Bestyrelsen har i 2025 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens aflønning

Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2025 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 160.000 kr.

Der har i 2025 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.

Bestyrelsens øvrige hverv

Bestyrelsens øvrige hverv er opgjort pr. 31. december 2025.

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 forvaltningen 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, 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 2025.

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 2025 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. februar 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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, at 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 5. februar 2026

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 2025

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
3	Nettoomsætning	5.084.216	5.002.160	0	0
4	Ejendomsomkostninger	-936.754	-1.206.836	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-1.001.096	-1.080.558	-863.620	-848.185
	Bruttoresultat	3.146.366	2.714.766	-863.620	-848.185
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.800.000	-3.800.000	0	0
	Resultat før finansielle poster	7.946.366	-1.085.234	-863.620	-848.185
15	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.568.907	-1.566.004
9	Finansielle indtægter	375.972	701.962	2.047.061	2.440.536
10	Finansielle omkostninger	-4.196	-6.342	-4.196	-6.342
	Resultat før skat	8.318.142	-389.614	6.748.152	20.005
11	Skat af årets resultat	-1.828.501	59.302	-258.511	-350.317
	Årets resultat	6.489.641	-330.312	6.489.641	-330.312
Forslag til resultatdisponering					
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi			2.752.881	0
	Overført resultat			3.736.760	-330.312
	I alt			6.489.641	-330.312
Resultat pr. aktie					
	Resultat pr. aktie (EPS)	23,55	-1,20	23,55	-1,20
	Udbytte pr. aktie	0	0	0	0

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

BALANCE, AKTIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
	Anlægsaktiver				
	Materielle anlægsaktiver				
12, 13	Investerings ejendomme	89.800.000	85.000.000	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	89.800.000	85.000.000	0	0
	Finansielle anlægsaktiver				
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	29.451.681	23.882.774
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	29.451.681	23.882.774
	Anlægsaktiver i alt	89.800.000	85.000.000	29.451.681	23.882.774
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	54.597.764	58.215.116
	Tilgodehavender selskabsskat	0	0	451.489	0
17	Andre tilgodehavender	78.112	45.302	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	39.529	29.388	0	0
	Tilgodehavender i alt	117.641	74.690	55.049.253	58.215.116
	Likvide beholdninger	30.944.784	28.256.183	29.339.438	25.287.336
	Omsætningsaktiver i alt	31.062.425	28.330.873	84.388.691	83.502.452
	Aktiver i alt	120.862.425	113.330.873	113.840.372	107.385.226

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

BALANCE, PASSIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
	Egenkapital				
18	Selskabskapital	27.562.500	27.562.500	27.562.500	27.562.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	2.752.881	0
	Overført resultat	86.092.847	79.603.206	83.339.966	79.603.206
	Egenkapital i alt	113.655.347	107.165.706	113.655.347	107.165.706
	Hensatte forpligtelser				
16	Udskudt skat	4.233.372	3.177.372	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	4.233.372	3.177.372	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	2.570.584	2.368.364	0	0
	Skyldig selskabsskat	62.501	26.698	0	317
19	Leverandør af varer og tjenesteydelser	340.621	592.733	185.025	219.203
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.973.706	2.987.795	185.025	219.520
	Gældsforpligtelser i alt	7.207.078	6.165.167	185.025	219.520
	Passiver i alt	120.862.425	113.330.873	113.840.372	107.385.226

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 2025

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN

Beløb i kr.	2025		
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	27.562.500	79.603.206	107.165.706
Overført via resultatdisponering	0	6.489.641	6.489.641
Egenkapital pr. 31. december 2025	27.562.500	86.092.847	113.655.347

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

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i kr.	2025			
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	27.562.500	0	79.603.206	107.165.706
Overført via resultatdisponering	0	2.752.881	3.736.760	6.489.641
Egenkapital pr. 31. december 2025	27.562.500	2.752.881	83.339.966	113.655.347

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Noter	Beløb i kr.	Koncern	
		2025	2024
	Resultat før finansielle poster	7.946.366	-1.085.234
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	-4.800.000	3.800.000
	Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	3.146.366	2.714.766
20	Ændring i driftskapital	-119.541	54.879
	Pengestrømme fra primær drift	3.026.825	2.769.645
	Renteindtægter, betalt	375.972	701.962
	Renteomkostninger, betalt	-4.196	-6.342
	Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat	3.398.601	3.465.265
	Betalt selskabsskat	-710.000	-750.000
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.688.601	2.715.265
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0
	Årets pengestrømme	2.688.601	2.715.265
	Likvider, primo	28.256.183	25.540.918
	Likvider, ultimo	30.944.784	28.256.183

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	Investerings ejendomme
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	Leverandør af varer og tjenesteydelser
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 2025 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 erhvervestidspunkt 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 eksklusive 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 posteringer 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

		Resultat før finansielle poster x 100
Overskudsgrad	:	Netto omsætning
		Bruttoresultat x 100
Bruttomargin	:	Netto omsætning
		Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint. x 100
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	:	Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.
		Resultat før finansielle poster
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	:	Egenkapital + rentebærende gæld - likvid beholdning
		Egenkapital ekskl. minoritetsint. ultimo x 100
Soliditetsgrad i pct.	:	Passiver ultimo
		Omsætning saktiver x 100
Likviditetsgrad i pct.	:	Kortfristede gældsforpligtelser
		Gæld ved kreditinstitutter
Loan to value (LTV)	:	Materielle anlægsaktiver
		Gæld ved kreditforeningsinstitutter
Loan to value (LTV)	:	Materielle anlægsaktiver
		Bruttoresultat
Interest coverage ratio (ICR)	:	Finansielle poster, netto
		Egenkapital pr. 31. december
Indreværdi pr. aktie	:	Antal aktier
		Årets resultat efter skat
Resultat pr. aktie (EPS)	:	Gnst. antal aktier
		Pengestrømme fra driftsaktivitet
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	
	2025	2024	2025	2024
Lejeindtægt	5.084.216	4.989.972	0	0
Øvrige indtægter	0	12.188	0	0
Nettoomsætning i alt	5.084.216	5.002.160	0	0

4. Ejendomsomkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Ejendomsskat	126.075	126.075	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	302.634	332.126	0	0
Forsikringer	65.489	63.578	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	282.119	354.393	0	0
Vedligeholdelse	144.438	291.754	0	0
Øvrige	15.999	38.911	0	0
Ejendomsomkostninger i alt	936.754	1.206.836	0	0

5. Andre eksterne omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Konsulentbistand	146.796	71.673	128.640	71.673
Forvaltningshonorar	396.196	405.759	396.196	405.759
Bestyrelse og revision	368.375	529.314	261.875	262.563
Øvrige omkostninger	89.729	73.812	76.908	108.190
Andre eksterne omkostninger i alt	1.001.096	1.080.558	863.620	848.185

6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Honorar vedrørende lovpligtig revision	77.500	75.250	38.750	37.625
Honorar vedrørende andre erklæringsopgaver	0	43.750	0	0
Andre ydelser	130.875	147.750	63.125	64.938
I alt	208.375	266.750	101.875	102.563

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

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	160.000	160.000	160.000	160.000
I alt	160.000	160.000	160.000	160.000

8. Personaleomkostninger

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

Antal ansatte	Koncern	
	2025	2024
Antal heltidsbeskæftigede	0	0

9. Finansielle indtægter

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.708.844	1.739.959
Øvrige renteindtægter	375.972	701.962	338.217	700.577
Finansielle indtægter i alt	375.972	701.962	2.047.061	2.440.536

10. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Øvrige renter	4.196	6.342	4.196	6.342
Finansielle omkostninger i alt	4.196	6.342	4.196	6.342

11. Skat af årets resultat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-772.501	-776.698	-258.511	-350.317
Årets regulering af udskudt skat	-1.056.000	836.000	0	0
Skat af årets resultat	-1.828.501	59.302	-258.511	-350.317

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern	
	Investerings ejendomme	
Kostpris pr. 1. januar 2025	73.004.220	
Kostpris pr. 31. december 2025	73.004.220	
Værdiregulering 1. januar 2025	11.995.780	
Årets værdiregulering	4.800.000	
Værdiregulering 31. december 2025	16.795.780	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	89.800.000	

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

13. Investerings ejendomme

Koncernens investeringsejendom består af 46 ejerlejligheder med et samlet legebærende areal på 3.659 m². 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). 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: 7,13% (5,13% vægtede afkastkrav og 2,0% forventet inflation)
- Terminalværdi efter 10 år: 107.459.044 kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 53.992.647 kr.)
- Udlejningsprocent: 100%
- Lejepotentiale: 4,19% over en periode på 5 år

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 89.800.000 kr. pr. 31. december 2025, mod 85.000.000 kr. pr. 31. december 2024. 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:

- En stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med samlet -4.098.009 kr.
- Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 4.518.522 kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved:

- En stigning i lejeindtægten på 1,0%-point vil dagsværdierne stige med samlet 1.060.322 kr.
- Et fald i lejeindtægterne på 1,0%-point vil medføre et fald i dagsværdierne på samlet 1.060.322 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 78.112 kr. (2024: 45.302 kr.)
- Likvide beholdninger på 30.944.784 kr. (2024: 28.256.183 kr.)
- Skyldig selskabsskat på 62.501 kr. (2024: 26.698 kr.)
- Leverandør af varer og tjenesteydelser på 340.621 kr. (2024: 592.733 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 2.570.584 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 2025:

Beløb i kr.	31. december 2025				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Leverandørgæld	340.621	0	0	0	340.621
I alt	340.621	0	0	0	340.621
Heraf renteudgifter	0	0	0	0	0

Beløb i kr.	31. december 2024				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Leverandørgæld	592.733	0	0	0	592.733
I alt	592.733	0	0	0	592.733
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 renteniveauet. 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

Beløb i kr.	Moderselskab		
	2025		
Kostpris 1. januar 2025	26.698.800		
Kostpris 31. december 2025	26.698.800		
Værdiregulering 1. januar 2025	-2.816.026		
Årets resultat	5.568.907		
Værdiregulering 31. december 2025	2.752.881		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	29.451.681		

Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Forsytia Invest ApS	100%	29.451.681	5.568.907

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

16. Udskudt skat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Udskudt skat primo	3.177.372	4.013.372	0	0
Regnskabsperiodens regulering af udskudt skat	1.056.000	-836.000	0	0
Udskudt skat ultimo	4.233.372	3.177.372	0	0

Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	4.233.372	3.177.372	0	0
Udskudt skat ultimo	4.233.372	3.177.372	0	0

17. Andre tilgodehavender

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forsikringssager, igangværende	0	45.302	0	0
Øvrige tilgodehavender	78.112	0	0	0
Andre tilgodehavende i alt	78.112	45.302	0	0

18. Selskabskapital

Beløb i kr.	Moderselskab	
	2025	2024
Aktiekapital pr. 1. januar	27.562.500	27.562.500
Aktiekapital i alt pr. 31. december	27.562.500	27.562.500

19. Leverandør af varer og tjenesteydelser

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Øvrige gældsposter	340.621	513.796	185.025	219.203
Leverandør af varer og tjenesteydelser i alt	340.621	513.796	185.025	219.203

20. Ændring i driftskapital

Beløb i kr.	Koncern	
	2025	2024
Ændringer i tilgodehavender	-42.951	68.635
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-252.112	112.208
Ændring i tilgodehavende selskabsskat	-26.698	-132.741
Andre ændringer i arbejdskapital	202.220	6.777
Ændring i driftskapital	-119.541	54.879

21. Sikkerhedsstillelser*Koncernen*

Koncernen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2025.

22. Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.*Modervirksomhed*

Selskabet er sambeskattet med Forsytia Invest ApS (CVR-nr.: 40 00 95 82). Som administrationsselskab 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 kildeskatte på udbytte m.v. udgør 62.501 kr. pr. 31. december 2025. 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 lejeafsettelse
- 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.

Depositar

Finansielle aktiver skal holdes adskilt fra Forvalteren og opbevares hos en depositar, 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 depositar.

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

Med aftalen påtager depositaren 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.

