5. juli 2021 – 31. december 2022

GODKENDT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 28. FEBRUAR 2023

Thue Hagenau, dirigent

ÅRSRAPPORT

FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT A/S

2021 // 2022

FORMUE | PLEJE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning **5**
Fakta om Formuepleje Ejendomme Select A/S 5
Forord 6
Hoved- og nøgletal for perioden 5. juli 2021 til 31. december 2022 7
Koncernstruktur 10
Regnskabsberetning 11
Markedet for investeringsejendomme 16
Risikofaktorer 22
Ejendommen 24
Investeringsstrategi 27
Kapitalstruktur og finansiering 28
Aktionærforhold 29
Bestyrelse og direktion 31
Bestyrelsens andre hverv 32
Fund Governance 34

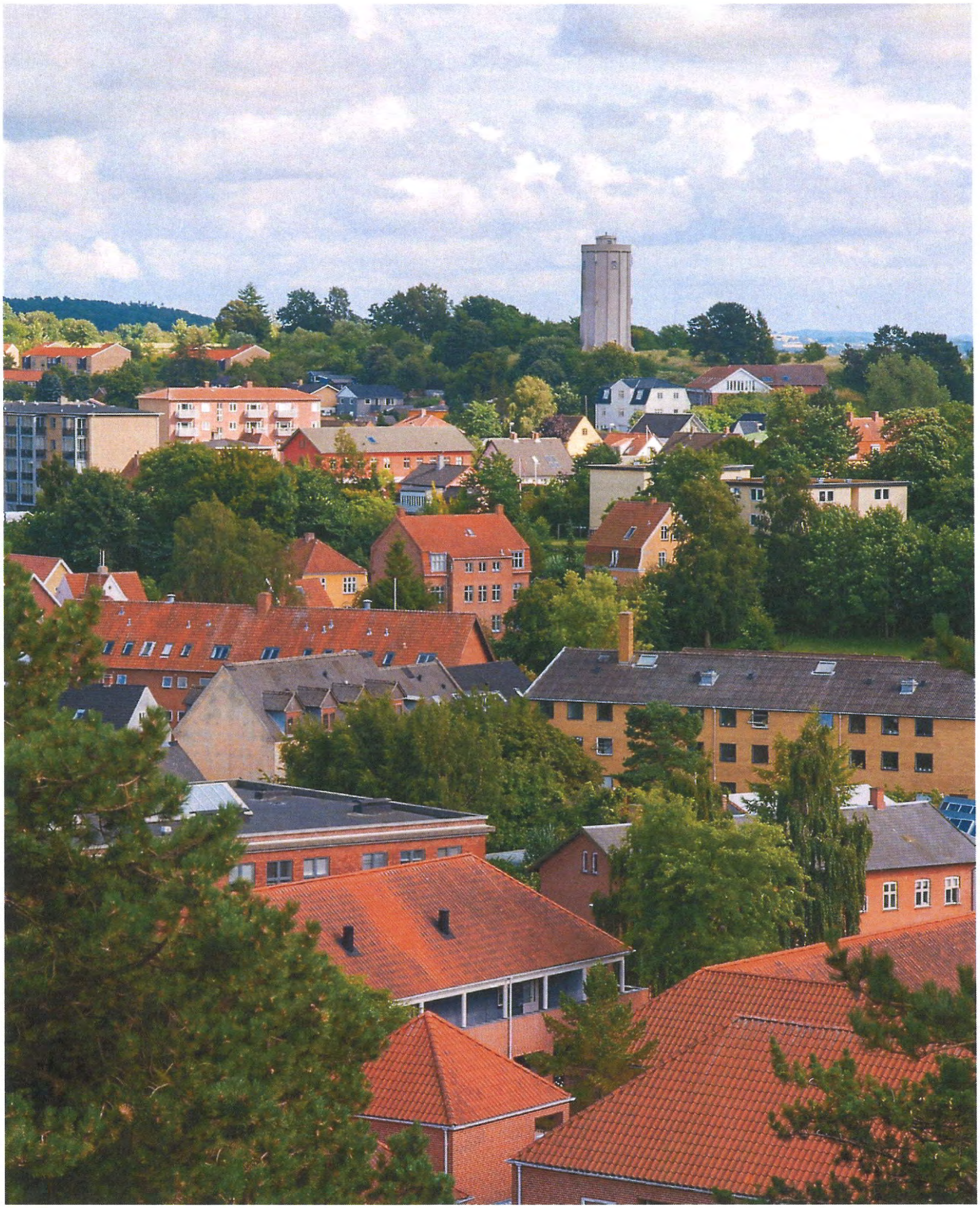
Påtegninger **36**
Ledelsespåtegning 36
Den uafhængige revisors påtegning 37

Koncern- og årsregnskab 5. juli 2021 til 31. december 2022 ..... **40**
Resultatopgørelse 40
Balance, aktiver 41
Balance, passiver 42
Egenkapitalopgørelse 43
Pengestrømsopgørelse 44

Noter til årsrapporten **45**

Formuepleje Ejendomme Select A/S' væsentligste aftaler **59**

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YWN-P3A0J-DAZ51



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

LEDELSESBERETNING

FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med en indre værdi på 400 kr. pr. aktie.

Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2022 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/

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, ved at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme, samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

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 erhvervslejemål. Investeringsstrategi 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.

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

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

Den daglige ledelse er delegeret til forvalter. Formuepleje Ejendomme Select A/S har indgået en administrationsaftale med Formuepleje A/S, som forvalter. Formuepleje Ejendomme Select A/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Dette betyder, at forvalteren, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. Dette betyder også, at 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' regnskabsår følger kalenderåret.

Penneo dokumentnøgle: VVAQ9-HCK6N-Z6UTS-IW6YM-N3A0J-DAZSI

LEDELSESBERETNING

FORORD

Formuepleje Ejendomme Select A/S fremlægger i dag et regnskab med en driftsindtjening på den ejendom, der er erhvervet i Næstved. Koncernens balance er konservativt struktureret uden brug af hverken langfristet eller kortfristet kreditforeningsgæld. Resultatet efter skat udgør -2.103.943 kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør i alt 108.146.057 kr.

Resultatet er dels påvirket af årets andre eksterne omkostninger i forbindelse med erhvervelse af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS (CVR-nr.: 40 00 95 82) og dels af den begrænsede størrelse af koncernens portefølje af investeringsejendomme.

For regnskabsåret 2023 forventes der yderligere opkøb af ejendomme, som vil få positiv indvirkning på koncernens driftsresultat og aktionærernes afkast. Markedet for investeringsejendomme har dog været præget af uro og faldende priser som følge af en turbulent udvikling på de finansielle markeder. For udbydere af ejendomme har dette skabt et udfordrende ejendomsmarked, hvor køberne er positioneret stærkere end tidligere. Derfor vurderer vi netop den nuværende situation på ejendomsmarkedet som værende gunstig for yderligere erhvervelse af ejendomme.

For 2023 forventer vi regnskabsmæssigt en stigende driftsindtjening med en stærk ejendomsportefølje med en høj udlejningsprocent. Vi ser hen mod et solidt regnskabsår og forventer erhvervelse af yderligere ejendomsprojekter. Ledelsen forventer for regnskabsåret 2023 et bruttoresultat på 5-6 mio. kr. og årets resultat før skat forventes at udgøre i størrelsesordenen 0 - 1 mio. kr. Forventninger er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. For en uddybning af risikofaktorerne henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.

Ledelsen ser frem til et nyt regnskabsår med fortsat god dialog og samarbejde med interessenter og aktionærer.

Penneo dokumentnøgle: VWOB-HCK6N-Z6U7S-W6YMN-P3AJJ-DAZSI

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR PERIODEN 5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

Beløb i kr.	*Koncern*	*Moderselskab*
Nettoomsætning	1.233.000	0
Bruttoresultat	-1.855.365	-2.829.082
Resultat før finansielle poster	-1.855.365	-2.829.082
Resultat før skat	-2.065.534	-2.217.244
Periodens resultat	**-2.103.943**	**-2.103.943**

Balance

Beløb i kr.	*Koncern*	*Moderselskab*
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver	92.950.000	0
Finansielle anlægsaktiver	0	27.237.708
Tilgodehavender	1.727.579	60.972.972
Likvide beholdninger	22.092.894	21.037.934
Aktiver i alt	**116.770.473**	**109.248.614**
Passiver		
Egenkapital	108.146.057	108.146.057
Hensatte forpligtelser	4.836.304	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.788.112	1.102.557
Passiver i alt	**116.770.473**	**109.248.614**

Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	*Koncern*
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-26.972.863
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-26.698.800
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	75.764.557
Periodens pengestrømme	**22.092.894**
Likvider, primo	0
Likvider, ultimo	**22.092.894**

Penneo dokumentnøgle: VVAQB-HCK6N-Z6UTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

Nøgletal for koncern

Ejendom

Antal m^2	3.656
Ejendomsværdi pr. m2	25.424
Udlejningsgrad	100%
Gnst. boligleje pr. m2	1.298

Finansielle

Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin)	-150,48
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	-3,89
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	-2,22
Soliditetsgrad i pct.	92,61
Likviditetsgrad i pct.	628,82
Loan to value (LTV)	0

Aktie

Indre værdi pr. aktie	392,37
Indre værdi i alt	108.146.057
Resultat pr. aktie (EPS)	-22,33
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	-97,86
Udbytte pr. aktie	0

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZSI

Definitioner på og formler for beregning af nøgletal

Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin)	:	Driftsresultat x 100 / Nettoomsætning
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	:	Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint. x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.
Soliditetsgrad i pct.	:	Egenkapital ekskl. minoritetsint. ultimo x 100 / Passiver ultimo
Likviditetsgrad i pct.	:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser
Loan to value (LTV)	:	Gæld ved kreditinstitutter / Materielle anlægsaktiver
Interest coverage ratio (ICR)	:	Brutto resultat / Finansielle poster, netto
Indre værdi pr. aktie	:	Egenkapital 31. december 2022 / Antal aktier
Resultat pr. aktie (EPS)		Årets resultat / Gnst. antal aktier

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZSI

LEDELSESBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

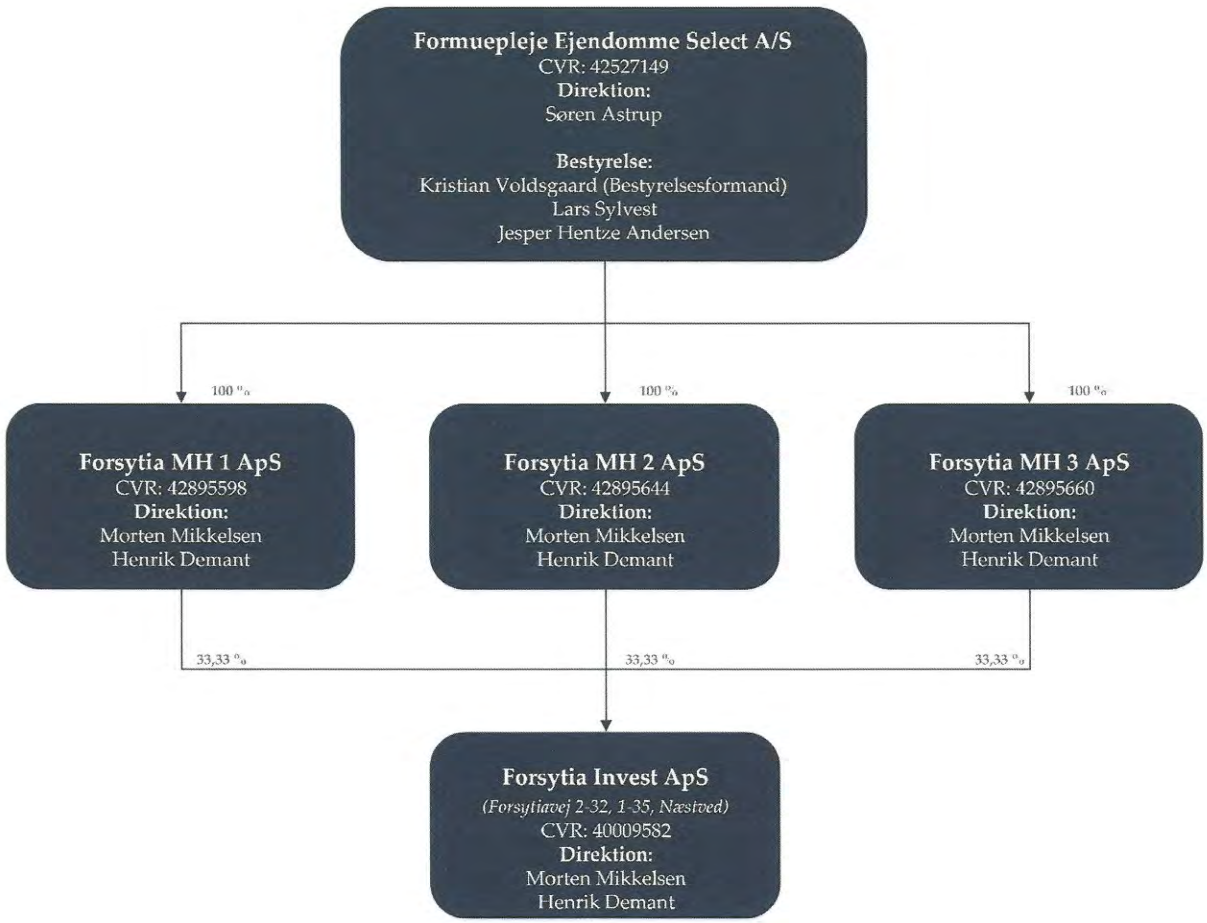
Formuepleje Ejendomme Select A/S er struktureret som et moderselskab, der via tre holdingselskaber ejer 100 % af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS. Holdingselskaberne har fuld og ubegrænset ejendomsret til anparterne i ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS, som blev overtaget den 4. oktober 2022.

Selskabsstrukturen indeholdende i alt fire selskaber var allerede etableret inden overtagelsen den 4. oktober 2022, og erhvervelsen skete uden foretagelse af modifikationer.

Formuepleje A/S vil som forvalter og i tæt samarbejde med sine rådgivere løbende undersøge mulighederne for simplificering af koncernstrukturen.

Ved erhvervelse af yderligere ejendomme/selskaber vil Formuepleje A/S altid sikre, at en optimal struktur bibeholdes eller efterfølgende konstrueres.

Strukturen er vist i nedenstående figur:



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Koncernregnskabet for 2021/2022 udviser et resultat efter skat på i alt. -2.103.943 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2022 på i alt 108.146.057 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
I regnskabsåret 2021/2022 har der været fokus på opbygning af koncernens ejendomsportefølje, og ved regnskabsårets afslutning har koncernen erhvervet ejendommen for i alt 92.950.000 kr. Dette er sket igennem overtagelse af følgende tre selskaber, Forsytia MH1 ApS, Forsytia MH2 ApS og Forsytia MH3 ApS, som med en ligelig fordeling ejer ejendomsselskabet, Forsytia Invest ApS. Koncernens totale investeringskapacitet er afhængig af udviklingen på de finansielle markeder og forventes at udgøre op til 350 mio. kr.

Der er ikke foretaget kreditforeningsbelåning af den eksisterende ejendomsportefølje og kapitalen i forbindelse med erhvervelsen er finansieret ved mellemregning med moderselskabet. Ved yderligere investering i øvrige ejendomsprojekter vil eksisterende lånetilbud på ejendommen i Forsytia Invest ApS blive udnyttet, og der hjemtages såvel kortfristet som langfristet kreditforeningsfinansiering.

Bruttoresultat
Det negative resultat fremkommer i en regnskabsperiode med erhvervelse af boligudlejningsejendommen beliggende i Næstved med en dagsværdi på 92.950.000 kr. og en positiv nettoomsætning på 1.233.000 kr. Niveauet for koncernens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør i alt 3.088.365 kr., således at koncernens bruttoresultat udgør -1.855.365 kr.

Driftsomkostningerne i perioden fra overtagelsen til 31. december 2022 udgør 90.143 kr., mens andre eksterne omkostninger udgør 2.998.222 kr. og primært består af transaktionsomkostninger i forbindelse med selskabserhvervelse, gebyrer, revision og regnskabsmæssig assistance samt bestyrelseshonorarer.

Investeringsejendommen
Koncernen overtog den 4. oktober 2022 ejendommen beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved. Ejendommen er opført i 2022, består af 46 lejligheder og blev overtaget i drift med en forventet årlig lejeindtægt på 4.932.000 kr. Den bogførte værdi af ejendommen udgør 92.950.000 kr.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er koncernens ejendom vurderet til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. I koncernens ejerperiode siden 4. oktober 2022 har dette ikke medført ændring af dagsværdien.

Ejendommen er ved regnskabsaflæggelsen ikke blevet vurderet af en uafhængig ekstern valuar.

Finansielle poster
I regnskabsperioden har der ikke været hjemtaget bank- eller kreditforeningsfinansiering til finansiering af koncernens ejendom, og de finansielle omkostninger udgøres af betaling af negative renter for indestående. Koncernens finansielle poster netto udgør i alt 210.169 kr.

Resultatet før kurs- og værdiregulering for regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 udgør -2.065.534 kr.

Periodens resultat
Periodens resultat efter skat udgør -2.103.943 kr., svarende til et resultat pr. aktie på -22,33 kr.

Ledelsen finder at bruttoresultatet på - 1.855.365 kr. i Formuepleje Ejendomme Select A/S er mindre tilfredsstillende for 2022, når der sammenlignes med forventningen i hovedscenariet i udbudsmaterialet for 2022 på 414.000 kr.

Penneo dokumentnøgle: WAOB-HCK6N-Z8UTS-W6YMN-P3A0J-DA2S1

Udviklingen i indre værdi på -1,91% er mindre tilfredsstillende, men skal ses i sammenhæng med markedsudviklingen, hvor renterne i 2022 er steget markant, og der generelt har været vigende ejendomspriser.

Det er endvidere bestyrelsens forventning, at driften for 2023 vil indfri forventningerne i udbudsmaterialet og således også, at de langsigtede forventede afkast i fonden kan opnås.

Aktiver
Koncernens materielle anlægsaktiver består af en investeringsejendom beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved med en samlet dagsværdi på i alt 92.950.000 kr. Ejendommen er opført i 2022 og består af i alt 46 boligenheder med et samlet lejebærende areal på 3.656 m².

For detaljer omkring koncernens investeringsejendom henvises til afsnittet vedrørende ejendommen.

Koncernens omsætningsaktiver består af tilgodehavende selskabsskat, udskudt skat, andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter som udgør i alt 1.727.579 kr. Koncernens andre tilgodehavender udgør 1.057.311 kr. og består primært af tilgodehavende i forbindelse med regulering af refusionsopgørelse.

Koncernens samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2022 udgør i alt 22.092.894 kr.

Balancesummen udgør pr. 31. december 2022 i alt 116.770.473 kr.

Egenkapital
Koncernens egenkapital udgjorde ved koncernens stiftelse den 5. juli 2021 1.600.000 kr. Efter kapitaludvidelser foretaget den 30. juni 2022 og 8. oktober 2022 på henholdsvis 105.450.000 kr. og 3.200.000 kr. udgør den samlede indbetalte kapital i alt 110.250.000 kr.

Periodens resultat efter skat har påvirket koncernens egenkapital negativt med i alt -2.103.943 kr. Den samlede egenkapital pr. 31. december 2022 udgør i alt 108.146.057 kr.

For at afspejle en indre værdi til markedsværdi, hvor både investeringsejendommen og finansieringen heraf optages til dagsværdi, anvender datterselskaberne de internationale regnskabsstandarder, IFRS på gældsforpligtelser, hvorefter både finansielle aktiver og forpligtelser kan optages til markedsværdi.

Den indre værdi pr. aktie er i regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 faldet fra 400,00 kr. til 392,37 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 1,91 %.

Forpligtelser
Koncernens gældsforpligtelser udgør i alt 8.624.416 kr. og udgøres af hensatte forpligtelser og kortfristede gældsforpligtelser som udgør henholdsvis 4.836.304 kr. og 3.788.112 kr. og består af udskudt skat samt anden gæld bestående af regulering af refusionsopgørelse, deposita og forudbetalt husleje samt leverandørgæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles og opgøres til dagsværdi på balancedagen.

Pengestrømme
Likviditetspåvirkningen vedrørende koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis -26.972.863 kr., -26.698.800 kr. og 75.764.557 kr., hvormed periodens samlede pengestrømme udgør i alt 22.092.894 kr. Koncernen er stiftet primo regnskabsperioden den 5. juli 2021, hvormed koncernens likvide beholdning ved periodens afslutning pr. 31. december 2022 udgør i alt 22.092.894 kr.

Ændringen i koncernens likvide beholdninger skyldes primært regnskabsperiodens kapitaltilførsel, køb af tilknyttede virksomheder samt indfrielse af gæld til kreditinstitut.

Moderselskabet
Moderselskabets formål er primært at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber, og de

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBU7S-W6YMN-P3AGJ-DAZ5I

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.

Periodens resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør 538.908 kr., mens periodens resultat udgør i alt -2.103.943 kr. Moderselskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2022 i alt 108.146.057 kr.

Begivenheder efter den 31. december 2022
Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder der i væsentligt omfang påvirker koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling.

Usikkerhed ved indregning og måling
Investeringsejendomme klassificeres regnskabsmæssigt efter dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der ikke forefindes egentlige markedspriser og afkastestimater for koncernens ejendom. Opgørelse af ejendommens dagsværdi indebærer derfor væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvorfor koncernen ved dagsværdiregulering af ejendommen fremadrettet har besluttet årligt at indhente eksterne valuarvurderinger for alle ejendomme. Valuarens vurderingsrapporter vil være udarbejdet efter internationale standarder for valuarer (RICS-standard).

Ejendommen er erhvervet den 4. oktober 2022, hvorfor der henset til det sene erhvervelsestidspunkt ikke i forbindelse med regnskabsaflæggelsen er indhentet en uafhængig ekstern valuarvurdering.

Kreditforeningsgæld klassificeres regnskabsmæssigt efter dagsværdihierarki 2, hvor værdien opgøres ud fra noterede priser på et aktivt marked eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Baseret på oplysninger fra kreditforeningsinstitutter opgøres koncernens gældsforpligtigelser til dagsværdi.

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 2022 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 86.762 t.kr., hvoraf 77.933 t.kr. er fast løn og 8.829 t.kr. er variabel løn.
Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.581 t.kr., hvoraf 6.581 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 17.115 t.kr., hvoraf 14.794 t.kr. er fast løn og 2.321 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 2022 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 74.

Forventninger til 2023
Formuepleje A/S vil, som forvalter for Formuepleje Ejendomme Select A/S, opsøge yderligere rentable investeringer i såvel boligudlejningsejendomme som attraktive erhvervsejendomme. Fokus er derfor på vækst og fremadrettet stabilitet i koncernens primære indtjenings- og forretningssegment.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2023 et bruttoresultat på 5 – 6 mio. kr. og årets resultat før skat forventes at udgøre i størrelsesordenen 0 - 1

Kennea dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-Z8UTS-W6YWN-P3A0J-DAZS1

mio. kr. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendommen som finansielle forpligtelser som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2023 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i lejeindtægterne, omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt rentesatser. For en uddybning af risikofaktorerne henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.

Koncernens vil i forbindelse med yderligere erhvervelse af ejendomme foretage hjemtagelse af en langfristet kreditforeningsgæld med en konservativ belåningsgrad på mellem 60 % og 70 % af ejendommenes dagsværdi. Vi forventer en svagt faldende rentestruktur og vil sammensætte koncernens finansieringsstruktur på basis heraf.

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

Lejereguleringerne foretages i al væsentlighed på basis af udviklingen i nettoprisindekset. Dette dog under hensyntagen til regeringens indførelse af et toårigt loft for huslejestigninger på 4 % årligt.

Under hensyntagen til udlejningsprocentens følsomhed foretages der ved genudlejning en individuel vurdering af såvel det aktuelle lejeniveau som gennemsnittet for lejeniveauet for omkringliggende sammenlignelige lejemål.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZSI



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

LEDELSESBERETNING

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Årets gang på ejendomsinvesteringsmarkedet
2022 blev et usædvanligt år for investeringsejendomme. Året begyndte med god aktivitet og flere større prominente salg, men allerede i første kvartal lagde rentestigninger en dæmper på aktiviteten. Der opstod et beslutningsmæssigt vakuum i forlængelse af geopolitisk uro, en højere finansieringsrente og større krav til egenkapital. Det betød, at afstanden mellem sælgernes og købernes prisforventning voksede.

Afkastkravenes udvikling i de største danske byer i 2022 viser, at der allerede er sket en priskorrektion.

Boligafkastene er steget mest i København. Dels på grund af likviditeten i markedet, dels fordi niveauet i hovedstaden i udgangspunktet lå lavere end i de øvrige byer.

Boligafkast	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København	2,75%	3,00%	3,13%	3,38%
Aarhus	3,25%	3,38%	3,38%	3,63%
Odense	4,00%	4,00%	4,25%	4,50%
Aalborg	4,00%	4,00%	4,25%	4,38%

Øget egenkapitalbehov
Ejendomme skal bestå en kritisk leje-test, når de skal belånes, og de stigende renter har øget egenkapitalbehovet mest i København, fordi de direkte afkastkrav er lavest der. Det er en medvirkende årsag til udviklingen på det københavnske ejendomsmarked, fordi de stigende renter reducerer belåningsmulighederne og begrænser gearingseffekten.

Kendetegnende for 2022 er desuden, at mange af de gennemførte handler byggede på tidligere aftaler, hvor en køber skulle overtage en ejendom, når den var færdigopført, og i flere tilfælde har købsaftalen været 12-18 måneder gammel. Der har dog også været handler af mere nutidig karakter, og langsigtede investorer har trodset de vanskelige forhold og investeret i, hvad man kan kalde fundamentalt stærke ejendomme f.eks. ejendomme med en sublim beliggenhed, indretning, lejer og kvalitet.

Generelt har markedet i høj grad været præget af denne *flight to safety*-tilgang, og det danske ejendomsinvesteringsmarked er begunstiget af at have denne status internationalt. Det afspejler sig i antallet af udenlandske købere, som har stået for 55 % af volumen. Interessen fra de udenlandske ejendomsinvestorer er delvist med til at holde hånden under prissætningen på danske investeringsejendomme, og der er fortsat international efterspørgsel.

Trods et marked under pres lander den samlede volumen på omkring 90 mia. kr. og overstiger dermed 2018, 2019 og 2020. Der er sket et fald fra 2021, hvor volumen var cirka 105 mia. kr. Alligevel må 2022 betragtes som et ganske travlt år på ejendomsinvesteringsmarkedet.

Størst fremgang var på detailejendomsmarkedet
Især boligsegmentet har haft dalende interesse i 2021 og udgjorde således kun 40 % af den samlede volumen i 2022 mod 55 % året før. Den største fremgang er derimod sket på detailejendomsmarkedet, som er vokset fra 8 % til 20 % af den samlede volumen.

Penneo dokumentnøgle: VVAQB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AOJ-DAZS1

Coronaeffekten har kunnet mærkes på detailejendomsmarkedet, hvor investorerne i en periode har været tilbageholdende med at investere i gågadeejendomme og storcentre, formentlig på grund af usikkerhed om, hvordan vores handelsmønstre ville ændre sig efter pandemien. Tallene indikerer, at der kan være tale om et opsparet investeringsbehov i det beslutningsmæssige vakuum, der opstod under coronapandemien, og at detailinvestorerne i mange tilfælde blot har udskudt investeringerne, indtil der var større vished om segmentets fremtid.

Det kan give god mening at holde igen med investeringer, når der er uvished. På trods af uvished vil investeringsstrategien for de fleste dog stadig være intakt. Underforstået er det, at den estimerede optimale aktivallokering, der var gældende, før uvisheden indtraf, også bør være den samme under og efter. Aktivallokeringen bør nemlig ses i et længere perspektiv med udgangspunkt i fundamentale parametre, som ikke nødvendigvis ændrer sig, fordi der opstår uvished i en periode.

Det kan give god mening, at der opstår et opsparet investeringsbehov. Det skyldes, at en portefølje som udgangspunkt skal bestå af flere forskellige aktiver for at opnå en tilstrækkelig diversifikationseffekt. Denne diversifikationseffekt bliver stærkere afhængigt af, hvordan de forskellige aktiver *reagerer* på udviklingen i forskellige elementer. Derfor kan et bestemt aktiv være det rigtige til at skabe den rette diversifikationseffekt, og det kan også være en af grundene til, at eksempelvis danske pensionskasser har investeringer i ejendomme.

Trods tider med usikkerhed og stor uforudsigelighed er kursen for de fleste intakt, og aktivallokeringen bør ses over et længere tidsperspektiv med udgangspunkt i fundamentale parametre. Når markederne stabiliseres, vil vi formentlig se et opsparet investeringsbehov.

I det mest positive scenarie opstår der en form for ketchupeffekt med mange og store investeringer, måske allerede i løbet af andet halvår i 2023. Det vil medføre, at afkastkravet til ejendomme kan vende tilbage til niveauet fra slutningen af 2021.

Omvendt risikerer ændringerne på obligationsmarkederne at rykke ved nogle fundamentale sammenhænge og flytte flere institutionelle investorer fra ejendomme og over til andre aktivklasser. I det scenarie kan der ske yderligere fald i priserne som følge af den lavere efterspørgsel fra investorerne.

Sandheden ligger formentlig et sted mellem disse to ekstremer. Hos Formuepleje Ejendomme ser vi fortsat gode muligheder for attraktive handler, så længe ejendommens fundamentale parametre er til stede, og prisen er konkurrencedygtig i det nuværende marked. Der er længere mellem de attraktive muligheder, og man skal fortsat gennemanalysere områder og ejendomme, inden man investerer, og så skal man huske, at ejendomsinvesteringer er en aktivklasse med en relativt lang tidshorisont.

Hos Formuepleje Ejendomme ser vi et ejendomsmarked, som har sat farten lidt ned, men bestemt ikke er gået i stå. Vores forventning er, at forudsigeligheden om priser og risikopræmier bliver forbedret i løbet af 2023.

Efterspørgslen efter lejeboliger

Boligudlejningsmarkedet i Danmarks to største byer har de seneste år været gunstigt og præget af en pæn efterspørgsel. Befolkningerne i København og Aarhus er vokset markant, og prognoser fra Danmarks Statistik viser, at udviklingen fortsætter i de kommende ti år.

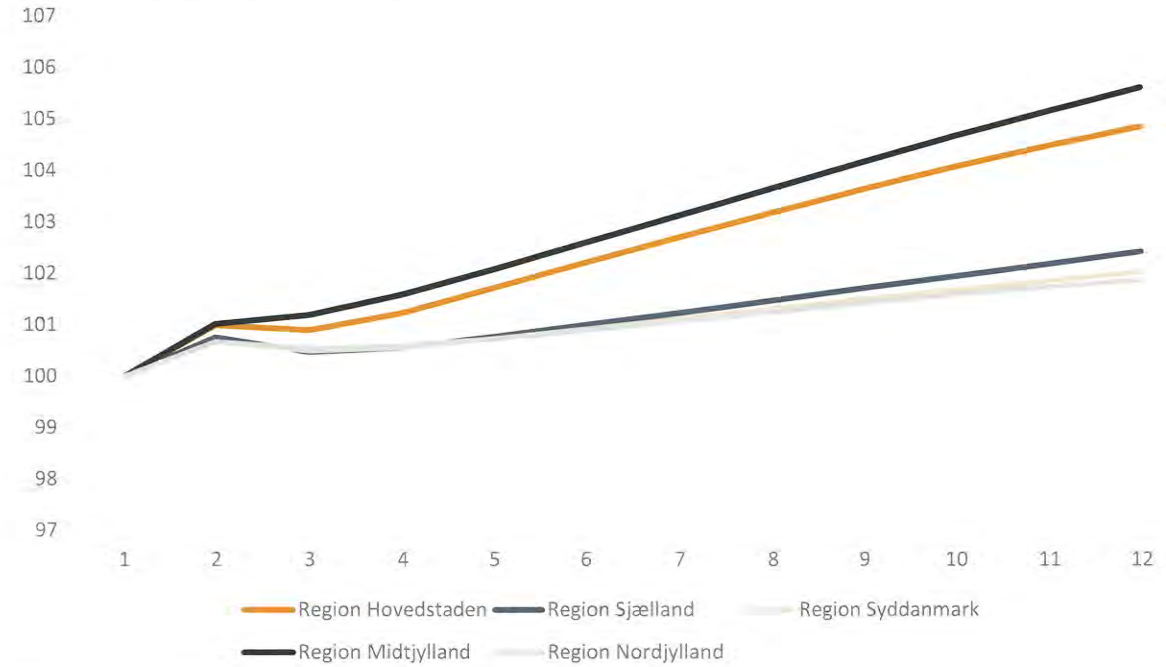
Væksten i befolkningen bliver typisk målt på udviklingen i Aarhus og København. Det giver mening, fordi det utvivlsomt er vækstmagneterne i Danmark. Dog kan det også skabe et billede af, at alle andre egne af Danmark bliver affolket, hvilket ikke er tilfældet.

Nedenfor ses den seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik. Det fremgår, at der frem mod 2035 forventes vækst i alle danske regioner, dog

Penneo dokumentnøgle: VWOB-HCK6N-2BUTS-W6YMN-P3A0I-DAZSI

kraftigst i København og region Midtjylland (tallene er på indeks, 2022 er indeks 100). Udflytningen fra "land mod by" fortsætter, og det er værd at bemærke, at det ikke kun er København og Aarhus, som driver udviklingen, men at tendensen gælder de større byer generelt. Væksten i befolkningstallet vil øge efterspørgslen på boliger i de største byer. Det gælder også lejeboliger, hvilket er positivt, set fra et ejendomsinvestorperspektiv.

Befolkningsprognose (indeks 100 = 2022)



Kilde: Danmarks Statistik samt Formuepleje

Sammenholdes befolkningstilvæksten med grafen nedenfor, som er den nyeste opgørelse af antallet af kvadratmeter etagebolig, der er påbegyndt i hvert kvartal siden 2016 og frem til tredje kvartal i 2022, er der endnu et positivt element at fremhæve på ejendomsinvesteringsmarkedet. Man kan nemlig se et markant fald i antallet af påbegyndte etagemeter, og dermed er vi næsten på samme niveau som under finanskrisen.

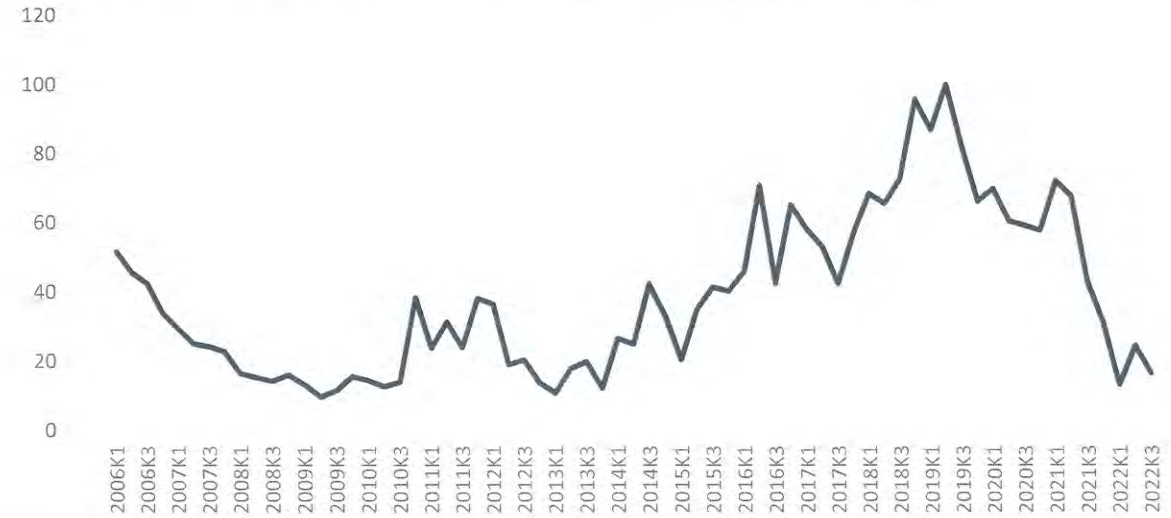
Udviklingen står i kontrast til de seneste års bekymringer om, at byerne vil opleve stor tomgang som følge af de mange nye etagemeter. Indtil videre har efterspørgslen været tilstrækkeligt stor til, at de nye boliger har kunnet udlejes. Således viser EjendomDanmarks seneste opgørelse fra oktober 2022, at tomgangen på boliger var cirka 3,2 % på landsplan, og at den har været relativt stabil i hele 2022. På trods af det meget høje aktivitetsniveau for boligbyggeri i 2018 og 2019, er tomgangen altså ikke vokset.

Fordi der for tiden påbegyndes væsentligt færre nye boligbyggerier, må tomgangsrisikoen i de kommende år betegnes som væsentligt reduceret. Uafhængigt af konjunkturer vil folk fortsat have brug for en ny bolig, når der sker livsændringer for eksempel på grund af studie, job, alderdom og ændrede familieforhold.

Uroen på privatboligmarkedet må forventes at betyde, at flere holder igen med at købe ejerbolig. Det vil medføre, at færre flytter fra leje- til ejerbolig. Når færre fraflytter deres lejebolig, vil der være færre ledige lejemål. Alt sammen vil det være med til at sikre en højere udlejningssikkerhed på lidt længere sigt.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0I-DAZS1

Udvikling i påbegyndt etageboligkvadratmeter på landsplan (2. kvartal 2019 = indeks 100)



Kilde: Danmarks Statistik samt Formuepleje

Over en bred kam er huslejen på markedslejen steget i 2022. Ifølge Boligportal.dk er lejen på landsplan steget med cirka 1 %. Tallet dækker dog over store forskelle. I Aarhus C er lejen gennemsnitligt steget 4 %, mens man på Frederiksberg har set en stigning på hele 8 %.

Netop et område som Frederiksberg illustrerer effekten af udbud og efterspørgsel i de mest populære områder. Frederiksberg er et attraktivt sted at bo, og mange vil gerne bosætte sig der. Men området er så udviklet, at det er svært at honorere efterspørgslen ved at bygge nyt.

De to afkasttyper

Noget særligt ved ejendomsinvesteringer er, at de kan skabe afkast på to måder. Den ene er via kapitalmarkederne, mens den anden afkastgenerator er selve driften af ejendommen.

I en tid som nu, hvor kapitalafkastene bevæger sig i negativ retning, er det muligt at reducere ejendommens værdifald ved hjælp af en stærk drift. Dels gælder det om at holde sine ejendomme udlejet, dels er det vigtigt, at man kan opnå en lejestigning. Lejestigninger er typisk kun mulige over længere perioder, hvis udbud og efterspørgsel er til udlejernes fordel. I den henseende er efterspørgslen væsentlig – både den, som er styret af befolkningstilvæksten, og den, som er styret af det aktuelle udbud.

Som tidligere vist vil befolkningstilvæksten fortsætte i de kommende år, mens udbuddet formentlig vil stagnere, og denne situation kan skabe grobund for en forbedret drift. Lejestigninger kan opstå som følge af NPI-reguleringer, og netop NPI-reguleringer har været på dagsordenen i ejendomsbranchen i 2022.

Politiske tiltag

I 2022 vedtog Folketinget, at de såkaldte NPI-reguleringer maksimalt kan indeksregulere igangværende boliglejemål med 4 % årligt i to år. Beslutningen skyldes, at den daværende regering ønskede at beskytte lejerne, fordi den aktuelle inflation var meget høj.

Beslutningen har delt vandene, og visse aktører er blevet ramt af den nye lov. Det er dog vores opfattelse, at den nye lov ikke har været et problem for de ejendomme, som Formuepleje har under forvaltning.

Et andet politisk forslag fremsat af den nye regering blev til gengæld rullet tilbage. Forslaget om lagerbeskatning af ejendomme ville reducere den løbende likviditet i ejendomsselskaber. En likviditet, som for eksempel kan bruges til at sikre

Penneo dokumentnøgle: VVIOB-HCK6N-ZBLTS-W6YMN-P3AOJ-OAZSI

standen af udlejningsejendomme og sikre afkastet på ejendomsinvesteringer.

Hvordan ser ejendomsinvesteringsmarkedet ud i 2023?
Investeringsmarkedet for ejendomme vil i indeværende år fortsat være præget af en *flight to safety*-tilgang.

Afkastkravene voksede i 2022 og vil sandsynligvis fortsætte med at stige i de kommende måneder alt efter beliggenhed. De bedste beliggenheder og de såkaldte Triple-A-ejendomme vil fastholde de nuværende afkast bedst, mens sekundære ejendomme vil være tilbøjelige til at opleve et værdifald.

Markedet som helhed vil afspejle tilbageholdenhed på det private boligmarked. I 2023 vil der forventeligt blive frigivet færre lejeboliger, fordi ellers købeparate familier vil udsætte købet af ny bolig, indtil der er mere ro på privatboligmarkedet. Forventningen er, at det lavere antal ledige lejeboliger og den lave byggeaktivitet vil sætte sig i lejemarkedet.

Attraktive kontorejendomme
Vi forventer, at der fortsat vil være en fornuftig lejersøgning til attraktive kontorejendomme, hvilket vil holde hånden under kontormarkedet. Virksomheder går fortsat efter attraktive kontorlokaler, som kan være med til at tiltrække og fastholde de rette medarbejdere. Samtidig oplever vi et stigende fokus på fysiske rammer, som sikrer en stærk vidensdeling. Med andre ord skal de fysiske rammer være så attraktive, at medarbejderne foretrækker at møde på arbejdspladsen frem for at arbejde remote. Tidens store fokus på ESG vil især have betydning for de store virksomheders valg af kontorejendomme. (ESG står for environment (miljø), social (samfund) og governance (ledelse)).

Retail-ejendomsmarkedet og inflationen
Butiksbranchen vil fortsat have det svært. Inflationen og den lave forbrugertillid medfører, at mange familier vil holde igen med forbruget, og det vil reducere indtjeningen i branchen.

Udviklingen vil næppe afholde de største kæder fra at positionere sig til fremtiden, men de store investeringsbeslutninger vil afhænge af, om der kommer en recession eller ej – og ikke mindst hvor dyb en recession kan forventes at blive.

For både retail- og kontormarkedet gælder det, at investorerne vil have fokus på ejendomme med stærke virksomheder som lejere – og med lange lejekontrakter. Investeringerne vil være præget af langsigtede investeringshorisonter, mens mere opportunistiske investorer, hvis fokus er på ombygning og salg, vil være meget tilbageholdende, indtil der er vished om byggeomkostninger og salgsværdier.

Penneo dokumentnøgle: VVNOB-HCK6N-Z8UTS-IW6YM-P3AOJ-DAZSI



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

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 udenfor koncernens kontrol, som kan have væsentligt indflydelse på driften og værdien af koncernens ejendomme.

Identificerede risikofaktorer er angivet nedenfor.

DRIFTSMÆSSIGE RISICI

Lejeindtægt og tomgang
På tidspunktet for købet af ejendommene vil prisen på ejendommene 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 samt perioder med tomgang. Koncernen kan som følge heraf gennemgå perioder med lavere likviditet og dermed mindre mulighed for at opretholde en tilstrækkelig likviditetsreserve til udlodning af udbytte.

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 Formuepleje at imødekomme ved at indhente eksterne vurderinger fra forskellige mæglere.

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

Risiko ved køb af erhvervsejendomme
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, hvilken kan påvirke værdien af ejendommen negativt.

Permeo dokumentnøgle: VWOB-HCKGN-ZBUTS-W6YMN-P3AIJ-DAE5I

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.

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 meget betydeligt og i visse tilfælde over en flerårig periode. En sådan udvikling vil typisk også ramme ejendomsmarkedet og kan dermed påvirke afkastet negativt.

Penneo dokumentnøgle: VWAQB-HCKKN-Z6UTS-IW6YM-PRAD-DA3E1

LEDELSESBERETNING

EJENDOMMEN

Koncernens langfristede investeringsaktiver består af en investeringsejendom beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved med en samlet dagsværdi på i alt 92.950.000 kr. Ejendommen er erhvervet den 4. oktober 2022 ved overtagelse af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS. Erhvervelsesprisen svarer til 25.424 kr. pr. m² og et forventet driftsafkast på 4,13 %.

Bruttolejeindtægten udgjorde på erhvervelsestidspunktet 4.932.000 kr., og der kan foretages lejeregulering (NPI) årligt den 1. januar. I ejerperioden siden den 4. oktober 2022 har ejendommen været fuld udlejet, og der er blevet foretaget én genudlejning uden tomgang.

Ejendommen er opført i 2022 og består af fem bygninger i to etager med i alt 46 boligenheder / lejligheder med et samlet lejebærende areal på 3.656 m². På overordnet plan er ejendommen opført med teglsten og tegltag. Ejendommens energimærke er A, og boligerne opvarmes med fjernvarme.

Lejlighederne er fordelt henholdsvis på stueetagerne og på førstesalene. Stueetagerne har karakter af små etplansrækkehuse med et lille udeareal. Adgangen til førstesalene sker via udvendige trapper, der giver brugsmulighed som altan. Indretningen medfører dels lave, løbende omkostninger for ejendommen til rengøring, lys og vedligeholdelse og dels mindre spildareal.

Der er parkering ved bygningerne.

Fakta om ejendommen

- Nyt byggeri, opført: 2022
- Antal boliger: 46
- Lejebærende areal: 3.656 m²
- Fuldt udlejet
- Huslejeniveau: 8.000-10.100 kr. pr. måned, ekskl. forbrug
- Boligernes størrelse: 2-, 3- og 4-værelses på 70–96 m²
- Depotrum til alle boliger
- Indretning med åbne køkken/alrum/stuer og regulære værelser
- Lejeklientellet er bredt med unge og seniorer, singler og par (med og uden børn)

Området

Ejendommen er opført i Næstved Kommune som har en positiv befolkningstilvækst og et bredt udvalg af arbejdspladser. Yderligere er udlejningsmarkedet i Næstved karakteriseret ved et lavt udbud samt et forventet fremtidigt stigende behov for lejeboliger.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt beboelsesområde nær en af byens velrenommerede skoler. Området er naturskønt med vandresti ned til fjorden samt til den hyggelige havneby Karrebæksminde med lystbådehavn, spisesteder, masser af atmosfære og badestrand.

Det er Formueplejes vurdering, at denne ejendomsinvestering vil bidrage med et attraktivt, risikojusteret afkast til Formuepleje Ejendomme Select A/S.

Penneo dokumentnøgle: VVAQB-HCK6N-2BUTS-LIV61-WN-P3AIJ-DA2S1

Værdiregulering
I forbindelse med erhvervelse af ejendommen er der af uafhængig ekstern valuar udarbejdet en vurderingsrapport med henblik på fastsættelse af en markedsværdi. Markedsværdien udgjorde 93.700.000 kr. og skal fortolkes som den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes mellem villige og uafhængige parter.

Ved indregning af investeringsejendommen på erhvervelsestidspunktet blev kostprisprincippet anvendt, og ejendommens købspris udgør i alt 92.950.000 kr.

I forbindelse med regnskabsafslutningen er der, baseret på en anerkendt afkastbaseret beregningsmodel, foretaget interne dagsværdiberegninger til vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022. Beregningerne har ikke givet anledning til dagsværdiregulering, og værdien af koncernens ejendommen fastholdes på 92.950.000 kr.

Der er pr. 31. december 2022 ikke indhentet en ejendomsvurdering fra en uafhængig ekstern valuar.

Kapitalstruktur og låneomlægning
Ved erhvervelsen af ejendommen beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved blev købesummen finansieret ved mellemregning mellem Formuepleje Ejendomme Select A/S og Forsytia Invest ApS. Mellemregningen pr. 31. december 2022 udgør 60.782.529 kr., og der renteberegnes internt i koncernen. Ved yderligere investering i øvrige ejendomsprojekter vil eksisterende lånetilbud blive udnyttet, og der hjemtages såvel kortfristet som langfristet kreditforeningsfinansiering.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsmuligheder og optimering vurderes løbende.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-PSMOJ-DAZ5I



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

LEDELSESBERETNING

INVESTERINGSSTRATEGI

Formuepleje Ejendomme Select A/S' investeringsstrategi er bygget op omkring skabelsen af en diversificeret ejendomsportefølje på tværs af danske vækstbyer og med et bredt fokus på boligudlejningsejendomme med forskellige boligmæssige trends samt med mulighed for investering i erhvervsejendomme.

Der investeres med investorers indskudte kapital og lån optaget i danske realkreditinstitutter. Formuepleje Ejendomme Select A/S har en forventet levetid på mellem 5 og 15 år. Formålet med investeringsstrategien er, at koncernen ønsker at skabe en risikospredning på tværs af forskellige ejendomsinvesteringer. I stedet for kun at fokusere på én trend eller én geografi, er det koncernens forventede målsætning at opnå en større risikospredning ved at arbejde med flere forskellige trends og geografier.

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.

Målsætningen for den budgetterede interne rente (IRR: 10 år) inklusive værdireguleringer og efter selskabsskat, forventes fortsat at ligge på niveau med den interne rente, der blev informeret om i udbudsmaterialet fra april 2022 (5,85 %).

Penneo dokumentnøgle: V9A0B-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P1A0J-DAZSI

LEDELSESBERETNING

KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

Koncernen gearer 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 til markedet.

Som led i den løbende optimering af koncernens afkast kan der foretages låneomlægninger ved konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der kan foretages løbende refinansiering og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning.

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

Koncernens har grundet udviklingen på de finansielle markeder samt det aktuelle behov for fremmedkapital valgt ikke at hjemtage kreditforeningsfinansiering. Der forligger dog en aftale om indgåelse af kreditforeningsfinansiering inden for rammerne af koncernens investeringsstrategi. Ved yderligere investering og opkøb af ejendomme vil hjemtagne finansieringstilbud blive udnyttet.

Pr. 31. december 2022 udgør andelen af kort- og langfristede gældsforpligtigelser 0 kr.

Penned dokumentnøgle: VVAQB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AOJ-DAZ5Y

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.

Siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2022 er koncernens indre værdi pr. aktie faldet fra 400 kr. pr. aktie til 392,37 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 1,91 %.

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
Nominel 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 2022:	108.146.057 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2022:	392,37
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	60
Stemmeretsbegrænsning:	Nej
Begrænsninger i omsættelighed:	Nej

Udbyttepolitik

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

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

For regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 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

Underskrevet dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-2BUTS-W6YMN-P3AOJ-DAZS1

køber og sælger. Kontakt derfor Formuepleje A/S i forbindelse med spørgsmål om salg og køb, anvisninger samt exitmuligheder.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: WA0B-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE OG DIREKTION



Kristian Voldsgaard
Bestyrelsesformand for Formuepleje Ejendomme Select A/S

Kristian Voldsgaard er uddannet stats. aut. ejendomsmægler. Han har været ejendomsmægler siden 2006 og har ejet og drevet syv ejendomsmæglerbutikker, et erhvervscenter og en projektafdeling fra 2008-2020. Kristian er mellem 2012 og 2019 blevet kåret som Danmarks mest sælgende ejendomsmægler seks gange. Han har via sit store netværk i gennemsnit solgt 800 ejerlejligheder og investeringsejendomme om året og har siden 2015 primært beskæftiget sig med erhvervsejendomme og projektudvikling. Kristian rådgiver om udviklingen af Formuepleje Ejendommes portefølje og generelle drift.



Lars Sylvest
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme Select A/S

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. Lars Sylvest har desuden siden 1995 fungeret som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.



Jesper Hentze Andersen
Bestyrelsesmedlem i Formuepleje Ejendomme Select A/S

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. Jesper har mere end 25 års erfaring med international forretnings- og virksomhedsdrift fra forskellige stillinger som salgsdirektør, kundechef og administrerende direktør. Gennem sin karriere har Jesper opbygget stærke kompetencer inden for strategi, forhandling, salg/marketing, ledelse og kommunikation. Udover de daglige opgaver er Jesper den samlende figur for familiens øvrige investeringsaktiviteter i værdipapirer, skove, ejendomme og egenkapitalinvestering. Jesper er desuden aktiv i investor boards og bestyrelser i forbindelse med investeringer i SME's og startups.

DIREKTION



Søren Astrup
Direktør i Formuepleje A/S, partner, medlem af investeringskomitéen

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

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSENS ANDRE HVERV

Kristian Voldsgaard
Bestyrelsesformand
Indtrådte i bestyrelsen den 3. marts 2022 og er på valg i 2023.

Bestyrelsesformand for
Formuepleje Frederiks Plads A/S
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
Formuepleje Trøjborg A/S
Formuepleje Ejendomme Select A/S

Direktør for
Kristian Voldsgaard Holding ApS
Ramløse SØ ApS
UK Ejendomsudvikling ApS
CSKO ApS
CSKO 1 ApS
CSKO 2 ApS
CSKO 3 ApS
LV Investment ApS
Aros Property Investment A/S
Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS
Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS
Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Jesper Hentze Andersen
Indtrådte i bestyrelsen den 5. juli 2021 og er på valg i 2023.

Bestyrelsesformand for
Aktieselskabet af 10. januar 2019
Investor Hub Viborg A/S

Medlem af bestyrelsen for
C&H Holding A/S
GreenUP II 2021 ApS
Formuepleje Frederiks Plads A/S
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
Formuepleje Trøjborg A/S
Formuepleje Ejendomme Select A/S

Direktør for
JHA Holding II ApS
C&H Skov I ApS
JAKAMA Holding ApS
8840 Invest ApS
NovaDraiN ApS

Lars Sylvest
Indtrådte i bestyrelsen den 5. juli 2021 og er på valg i 2023.

Bestyrelsesformand for
Ferm Invest

Næstformand for
Investeringsforeningen Formuepleje
Kapitalforeningen Formuepleje Penta
Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
Kapitalforeningen Formuepleje Safe
Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
Kapitalforeningen FP
Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

Medlem af bestyrelsen for
Aktieselskabet CBH
Grundfos Pumps Limited Retirement Fund
Formuepleje Frederiks Plads A/S
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
Formuepleje Trøjborg A/S
Formuepleje Ejendomme Select A/S
Pearless Pump Company Pension Fund

Søren Astrup
Direktør, partner, cand.oecon.
Tiltrådte som direktør i Formuepleje A/S den 5. juli 2013.

Bestyrelsesformand for
Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Medlem af bestyrelsen for
Honeycomb IO ApS
Pengeprofilen A/S

Direktør for
Formuepleje Holding A/S
FP Kapital A/S
Formuepleje A/S
LMC Invest ApS
Formuepleje Safe A/S
Formuepleje Frederiks Plads A/S
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
Formuepleje Trøjborg A/S
Formuepleje Ejendomme Select A/S
Aros Property Investment A/S
Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0I-DAZS1

Bestyrelsens møder
Bestyrelsen har i 2022 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens aflønning
Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2022 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 10.000 kr.

Der har i 2022 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 2022.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AUJ-DAZS1

LEDELSESBERETNING

FUND GOVERNANCE

Forholdet mellem Formuepleje Ejendomme Select A/S og dets administration
Bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme Select A/S, der vælges på generalforsamlingen, har lagt administrationen af selskabet ud til investeringsforvaltningsselskabet Formuepleje A/S. Formuepleje A/S er ejet af Formuepleje Holding A/S. Det påhviler investeringsforvaltningsselskabets direktion at udføre de opgaver, der ellers påhviler en fonds direktion.

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

Generalforsamling
Der indkaldes til generalforsamling med et tilstrækkeligt varsel til, at investorerne kan forberede sig og tage stilling til de emner, der skal behandles på generalforsamlingen. Den officielle indkaldelse redegør for de enkelte dagsordenspunkter, og 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. Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen fastsætter overordnede, generelle rammer for revisors levering af ikke-finansielle revisionsydelser med henblik på at sikre revisors uafhængighed m.v.

Diverse
Generalforsamlingen, der er øverste myndighed i Formuepleje Ejendomme Select A/S, vælger en bestyrelse på den ordinære generalforsamling, jf. ovenstående. Bestyrelsen ansætter herefter en direktion, der varetager den daglige ledelse af Formuepleje Ejendomme Select A/S.

Pennie dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0I-DAZS1



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme Select A/S for regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. februar 2023

Direktion, Formuepleje Ejendomme Select A/S

Søren Astrup

Bestyrelse, Formuepleje Ejendomme Select A/S

Kristian Voldsgaard Bestyrelsesformand	Lars Sylvest	Jesper Hentze Andersen

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCNGN-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-OA2S1

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 5. juli 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernen og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli - 31. december 2022 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 regnskabsbrugerne 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

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-WGYMN-P3AUV-DAZS1

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og moderselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og moderselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre 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 10. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen

statsaut. revisor
mne33748

Michael Laursen

statsaut. Revisor
mne26804

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AUJ-DAZSI



Penneo dokumentnøgle: WAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

RESULTATOPGØRELSE

Note	*Beløb i kr.*	*Koncern*	*Moderselskab*
	Nettoomsætning	**1.233.000**	**0**
	Ejendomsomkostninger	-90.143	0
4, 5, 6	Andre eksterne omkostninger	-2.998.222	-2.829.082
	Bruttoresultat	**-1.855.365**	**-2.829.082**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	0	0
	Resultat før finansielle poster	**-1.855.365**	**-2.829.082**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	538.908
7	Finansielle indtægter	0	282.847
8	Finansielle omkostninger	-210.169	-209.917
	Resultat før skat	**-2.065.534**	**-2.217.244**
9	Skat af periodens resultat	-38.409	113.301
	Periodens resultat	**-2.103.943**	**-2.103.943**

Forslag til resultatdisponering		
Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi		538.908
Overført resultat		-2.642.851
		-2.103.943

Resultat pr. aktie		
Resultat pr. aktie (EPS)	-22,33	-22,33
Udbytte pr. aktie	0	0

Penneo dokumentnøgle: VWOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

BALANCE, AKTIVER

Note	*Beløb i kr.*	*Koncern*	*Moderselskab*
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10, 11	Investeringsejendomme	92.950.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	**92.950.000**	**0**
	Finansielle anlægsaktiver		
13	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	27.237.708
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**0**	**27.237.708**
	Anlægsaktiver i alt	**92.950.000**	**27.237.708**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	60.867.051
	Tilgodehavender selskabsskat	526.221	0
14	Udskudt skatteaktiver	124.515	105.921
15	Andre tilgodehavender	1.057.311	0
	Periodeafgrænsningsposter	19.532	0
	Tilgodehavender i alt	**1.727.579**	**60.972.972**
	Likvide beholdninger	22.092.894	21.037.934
	Omsætningsaktiver i alt	23.820.473	82.010.906
	Aktiver i alt	**116.770.473**	**109.248.614**

Penneo dokumentnøgle: VVAQB-HCK6N-ZBUTS-W6YWN-P3AOJ-DAZ5I

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

BALANCE, PASSIVER

Note	*Beløb i kr.*	*Koncern*	*Moderselskab*
	Egenkapital		
16	Selskabskapital	27.562.500	27.562.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	538.908
	Overført resultat	80.583.557	80.044.649
	Egenkapital i alt	**108.146.057**	**108.146.057**
	Hensatte forpligtelser		
14	Udskudt skat	4.836.304	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**4.836.304**	**0**
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Leverandør af varer og tjenesteydelser	872	0
17	Anden gæld	3.787.240	1.102.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**3.788.112**	**1.102.557**
	Gældsforpligtelser i alt	**8.624.416**	**1.102.557**
	Passiver i alt	**116.770.473**	**109.248.614**

1 Anvendt regnskabspraksis

3 Personaleomkostninger

12 Finansielle aktiver og forpligtelser

20 Sikkerhedsstillelser

21 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

22 Transaktioner med nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: VVAQB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AOJ-DAZ5I

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern

Beløb i kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	1.200.000	0	1.600.000
Kapitalforhøjelse	27.162.500	81.487.500	0	108.650.000
Overførsel	0	-82.687.500	82.687.500	0
Overført via resultatdisponering	0	0	-2.103.943	-2.103.943
Egenkapital pr. 31. december 2022	**27.562.500**	**0**	**80.583.557**	**108.146.057**

Moderselskabet

Beløb i kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	0	1.200.000	0	1.600.000
Kapitalforhøjelse	27.162.500	0	81.487.500	0	108.650.000
Overførsel	0	0	-82.687.500	82.687.500	0
Overført via resultatdisponering	0	538.908		-2.642.851	-2.103.943
Egenkapital pr. 31. december 2022	**27.562.500**	**538.908**	**0**	**80.044.649**	**108.146.057**

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-VI6YW-P3A0J-DAZS1

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Noter	*Beløb i kr.*	*Koncern*
	Resultat før finansielle poster	**-1.855.365**
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	0
	Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	**-1.855.365**
18	Ændring i driftskapital	-21.909.196
	Pengestrømme fra primær drift	**-23.764.561**
	Renteindtægter, betalt	
	Renteomkostninger, betalt	-210.169
	Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat	**-23.974.730**
	Betalt selskabsskat	-2.998.133
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	**-26.972.863**
19	Køb af tilknyttede virksomheder	-26.698.800
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	**-26.698.800**
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-34.485.443
	Kontant indbetaling ved stiftelse	1.600.000
	Kapitalforhøjelse	108.650.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**75.764.557**
	Periodens pengestrømme	**22.092.894**
	Likvider, primo	0
	Likvider, ultimo	**22.092.894**

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AUI-DAZSI

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

OVERSIGT OVER NOTER

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

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AOJ-DAZSI

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta
Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder og kapitalinteresser elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. 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
Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen 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

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZ5Y

afholdt i regnskabsperioden, 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 regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger og gebyrer.

Skat
Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder 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 underskud.

Regnskabsperiodens skat, der består af periodens aktuelle selskabsskat, periodens sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt 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 regnskabsperiodens værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6VMN-P3A0J-DAZSI

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.
Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Penneo dokumentnøgle: UVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3AID-LDAZ5

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.

Gæld til kreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af styring til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser
Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld, deposita og forudbetalt husleje m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Deposita og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 regnskabsperioden, regnskabsperiodens forskydning i likvider og koncernens likvider ved regnskabsperiodens 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.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

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.

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 årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, som ledelsen dog vurderer som værende realistiske og forsvarlige.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og eventuelle ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme", og i balancen under "Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme". Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom, og internt anvendes der en afkastbaseret beregningsmodel. Beregningerne vil fremrettet blive sammenholdt med valuarvurderinger fra uafhængig ekstern valuar.

Ved anvendelse af en afkastbaseret beregningsmodel, tages der udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration. Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

Der henvises til note 11 for yderligere oplysninger om koncernens dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt udarbejdede følsomhedsanalyser.

Udskudte skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt.

Det indregnede udskudte skattetilgodehavende for koncernen pr. 31. december 2022 udgør 510.107 kr.

Penneo dokumentnøgle: UVAOB-HCK6N-ZBUTS-WGYMN-P3AOJ-DAZ5I

3. Personale omkostninger

Koncernen har ingen ansatte.

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Honorar vedrørende lovpligtig revision	-133.750	-35.625
Andre ydelser	-121.500	-20.625
I alt	-255.250	-56.250

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	-10.000	-10.000
I alt	-10.000	-10.000

6. Andre eksterne omkostninger

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Konsulentbistand	-2.526.772	-2.526.134
Bestyrelse og revision	-265.250	-66.250
Øvrige omkostninger	-206.200	-236.698
Andre eksterne omkostninger i alt	-2.998.222	-2.829.082

7. Finansielle indtægter

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	282.847
Finansielle indtægter i alt	0	282.847

8. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Renteomkostninger, finansieringsinstitut	-210.169	-209.917
Finansielle omkostninger i alt	-210.169	-209.917

Penneo dokumentnøgle: VVA0B-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P340I-DAZSI

9. Skat af periodens resultat

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst	-7.380	-7.380
Periodens regulering af udskudt skat	45.789	-105.921
Skat af periodens resultat	38.409	-113.301

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern Investeringsejendomme
Kostpris pr. 5. juli 2021	0
Tilgang ved køb af tilknyttede virksomheder	92.950.000
Kostpris pr. 31. december 2022	92.950.000
Værdiregulering 5. juli 2021	0
Værdiregulering 31. december 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	92.950.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 20.

11. Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendom består af 46 ejerlejligheder med et samlet areal på 3.656 m². Ejendommen er beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved.

Investeringsejendommen er målt til niveau 3 i dagsværdihierarkiet ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt et fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afsejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi
De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- Afkastkrav: 4,13 %
- Udlejningsprocent: 100 %
- Ændring i markedsleje: 0 %

Følsomhedsanalyse
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 92.950.000 kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 5,1 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5,9 mio. kr.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-V6YMN-P3A0J-DAZ5I

12. Finansielle aktiver og forpligtelser

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

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. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici
Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt 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 2.456 tkr. 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.

Selskabets 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 kort 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 2022:

Beløb i kr.	31. december 2022				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Leverandørgæld	872	0	0	0	872
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

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCKWV-ZBUTS-V6YMN-P3A0J-DA2S1

inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en kort 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
Aktiekapitalen
Aktiekapitalen består af 275.625 aktier à nominelt 100 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.
Der er ingen begrænsninger i omsættelighed 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.

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i kr.	Moderselskab 2021/2022
Kostpris pr. 5. juli 2021	0
Tilgang	26.698.800
Kostpris pr. 31. december 2022	26.698.800
Værdiregulering 5. juli 2021	0
Periodens resultat	538.908
Værdiregulering 31. december 2022	538.908
Regnskabsmæssig værdi pr. 31 . december 2022	27.237.708

Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Forsytia MH 1 ApS, Aarhus	100,00%	9.039.236	9.079.236
Forsytia MH 2 ApS, Aarhus	100,00%	9.039.236	9.079.236
Forsytia MH 3 ApS, Aarhus	100,00%	9.039.236	9.079.236

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til senest godkendte årsrapporter for de tilknyttede virksomheder Forsytia MH 1 ApS (CVR-nr.: 42 89 55 98), Forsytia MH 2 ApS (CVR-nr.: 42 89 56 44) og Forsytia MH 3 ApS (CVR-nr.: 42 89 56 60).

Rennes dokumentnøgle: WAQB-HCK6N-Z6UTS-W6YMN-P3A0J-DA2SI

14. Udskudt skat

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Udskudt skat pr. 5. juli 2021	0	0
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	4.666.000	0
Regnskabsperiodens regulering af udskudt skat	45.789	-105.921
Udskudt skat pr. 31. december 2022	4.711.789	-105.921
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	4.926.372	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-214.583	-105.921
Udskudt skat pr. 31. december 2022	4.711.789	-105.921

15. Andre tilgodehavender

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Mellemregning tidligere ejer	936.375	0
Øvrige omkostninger	120.936	0
Andre tilgodehavende i alt	1.057.311	0

16. Selskabskapital

Beløb i kr.	Moderselskab 2021/2022
Aktiekapital pr. 5. juli 2021 (stiftelse)	400.000
Kapitaludvidelse den 30. juni 2022	26.362.500
Kapitaludvidelse den 8. oktober 2022	800.000
Aktiekapital i alt pr. 31. december 2022	27.562.500

17. Anden gæld

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022	Moderselskab 2021/2022
Deposita og forudbetalt leje	2.456.000	0
Øvrige gældsposter	1.331.240	1.102.557
Anden gæld i alt	3.787.240	1.102.557

Permec dokumentnøgle: VWAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS7

18. Ændring i driftskapital

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022
Ændring i tilgodehavender	-1.262.307
Ændring i leverandører og anden gæld	-20.646.889
Ændring i driftskapital	-21.909.196

19. Køb af tilknyttede virksomheder

Beløb i kr.	Koncern 2021/2022
Materielle anlægsaktiver	92.950.000
Tilgodehavender	132.241
Likvide beholdninger	208.516
Udskudt skat	-4.666.000
Bankgæld	-34.485.443
Skyldig selskabsskat	-3.005.513
Leverandørgæld	-2.004.292
Anden gæld	-22.430.709
Kostpris i alt	26.698.800

20. Sikkerhedsstillelser

Koncernen

Koncernen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

21. Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.

Moderselskab

Selskabet er sambeskattet med Forsytia MH 1 ApS (CVR-nr.: 42 89 55 98), Forsytia MH 2 ApS (CVR-nr.: 42 89 56 44), Forsytia MH 3 ApS (CVR-nr.: 42 89 56 60) og 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 kildeskatter på udbytte m.v. udgør 0 kr. pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

22. Transaktioner med nærtstående parter

Moderselskab

Kennet dokumentnøgle: VWQB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-R3A0I-DAZ5I

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZ5I



Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

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 LEA Ejendomspartner A/S, som administrator vedrørende ejendomsadministrationen af koncernens ejendomme.

De opgaver, en ejendomsadministrator som minimum skal kunne løse, er:

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning fra lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer 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 Forvalteren, 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.

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCKGN-ZBUTS-IWGYMN-P3A0J-DAZS1

Penneo dokumentnøgle: VVAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

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

FORMUE | PLEJE

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jesper Hentze Andersen
Bestyrelse
På vegne af: Formuepleje Ejendomme Select A/S
Serienummer: 1ededc11-b004-41f7-9315-2d8fc09baa82
IP: 89.26.xxx.xxx
2023-02-10 16:42:14 UTC
Mit ID

Lars Sylvest
Bestyrelse
På vegne af: Formuepleje Ejendomme Select A/S
Serienummer: 01d15897-853e-48eb-9495-e376ea6940a0
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-02-11 09:42:54 UTC
Mit ID

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard
Bestyrelse
På vegne af: Formuepleje Ejendomme Select A/S
Serienummer: 81c807e8-d7f0-4f1c-a164-476d78c31187
IP: 80.62.xxx.xxx
2023-02-11 11:56:39 UTC
Mit ID

Søren Astrup
Direktion
På vegne af: Formuepleje Ejendomme Select A/S
Serienummer: c96964aa-5acb-4e4a-8be1-77154c796853
IP: 80.62.xxx.xxx
2023-02-13 08:18:47 UTC
Mit ID

Thomas Hjortkjær Petersen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 88470239-a9a6-49b5-95ab-0d41bd03fd33
IP: 130.228.xxx.xxx
2023-02-13 08:22:46 UTC
Mit ID

Michael Laursen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596
IP: 109.70.xxx.xxx
2023-02-13 10:45:30 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: WAOB-HCK6N-ZBUTS-W6YMN-P3A0J-DAZS1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**