1. JANUAR 2023 – 31. DECEMBER 2023

20

ÅRSRAPPORT
FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT

23

FORMUE | PLEJE

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning **4**
Fakta om Formuepleje Ejendomme Select A/S 4
Forord 6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2023 7
Koncernstruktur 9
Regnskabsberetning 10
Markedet for investeringsejendomme 15
Risikofaktorer 19
Ejendommen, Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved 21
Investeringsstrategi 25
Kapitalstruktur og finansiering 26
Aktionærforhold 27
Bestyrelse 29
Direktion 32
Fund Governance 34

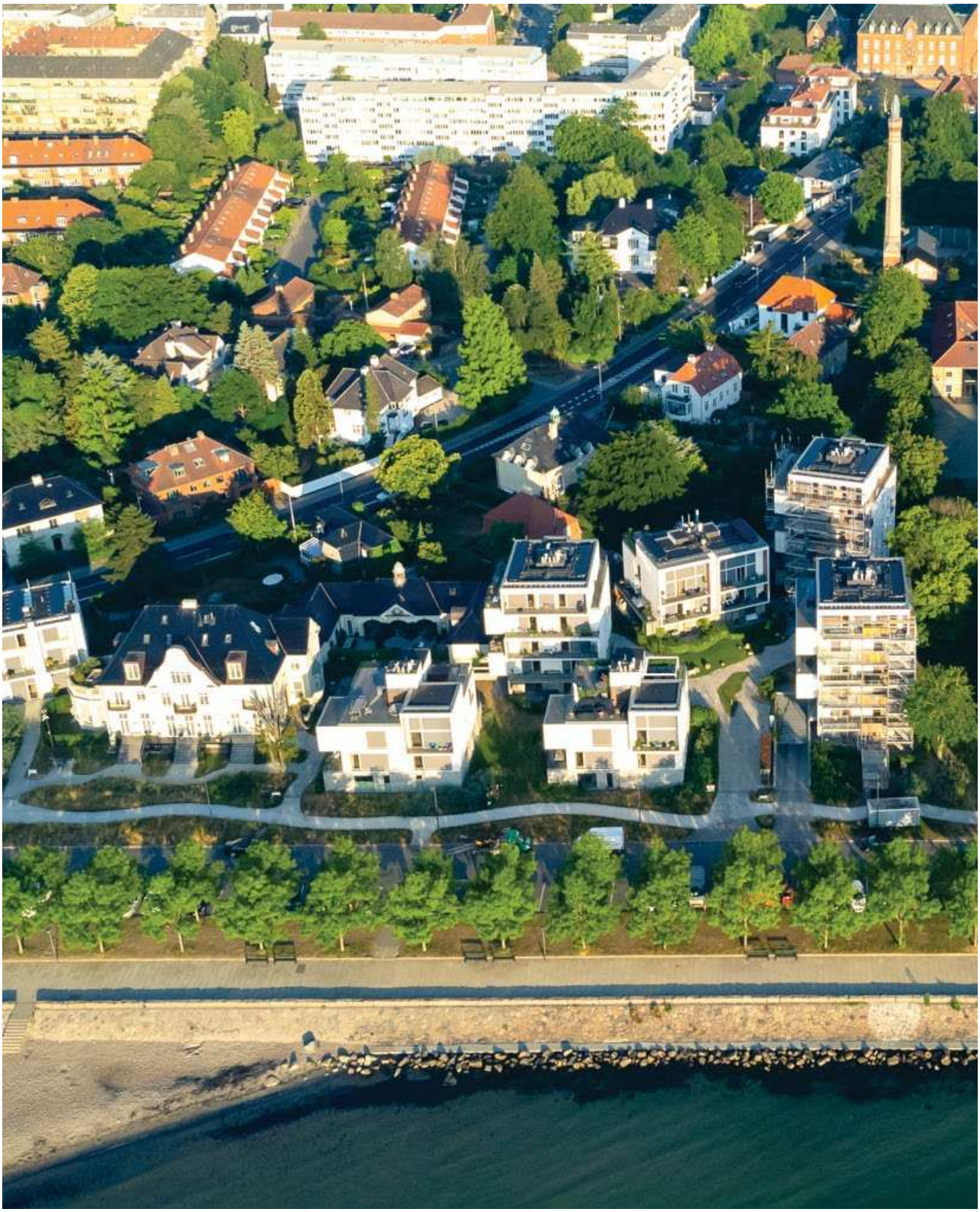
Påtegninger **36**
Ledelsespåtegning 36
Den uafhængige revisors påtegning 37

Koncern- og årsregnskab 1. januar til 31. december 2023 ..... **40**
Resultatopgørelse 40
Balance, aktiver 41
Balance, passiver 42
Egenkapitalopgørelse for koncern 43
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet 43
Pengestrømsopgørelse for koncernen 44

Noter til årsrapporten **45**

Formuepleje Ejendomme Select A/S' væsentligste aftaler **61**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

FAKTA OM FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med et samlet antal aktier på 275.625 stk. og en indre værdi på 400 kr. pr. aktie. Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2023 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. Dette sker 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 fra erhvervslejemål. Investeringsstrategien er bygget op omkring skabelse af en diversificeret ejendomsportefølje på tværs af danske vækstbyer med en attraktiv udlejningsmæssig udbuds- og efterspørgselssituation.

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

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

Investeringsmål
Målsætningen er at opnå et afkast, som mindst svarer til det afkast, 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). Forvalteren, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. AIF'ens aktiviteter skal overvåges af en af Finanstilsynet godkendt depositar.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

FORORD

Formuepleje Ejendomme Select A/S fremlægger i dag et koncernregnskab med et ikke tilfredsstillende resultat efter skat på -650.039 kr. Koncernens egenkapital udgør pr. 31. december 2023 i alt 107.496.018 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 390,01 kr.

Resultatet er især påvirket af:

- En stabil og tilfredsstillende drift af fondens pt. eneste ejendom,
- De faldende priser på markedet for investeringsejendomme afspejles i dagsværdiregulering af ejendommen på -4.150.000 kr.,
- Koncernens valg om ikke at udnytte den aktuelle investeringsreserve som følge af de stigende renter og fortsat faldende ejendomspriser.

Samlet anser ledelsen årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Koncernens balance er som følge af det investerede beløb konservativt struktureret uden anvendelse af hverken langfristet eller kortfristet kreditforeningsgæld.

Forventninger til 2024
For regnskabsåret 2024 forventes mere stabilitet på markedet for investeringsejendomme, samtidig med, at renterne forventeligt vil falde en smule. Dette kan betyde, at der vil kunne opstå muligheder for yderligere investeringer ved udnyttelse af fondens investeringskapacitet.

I regnskabsåret for 2024 forventes en fortsat høj udlejningsprocent og en stabil til stigende driftsindtjening. Der forventes for regnskabsåret 2024 et bruttoresultat på 2- 3 mio. kr. for den nuværende ejendomsportefølje.

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

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	*2023*	*2021 / 2022*	*2023*	*2021 / 2022*
Nettoomsætning	4.943.051	1.233.000	0	0
Bruttoresultat	2.820.306	-1.855.365	-822.330	-2.829.082
Resultat før finansielle poster	-1.329.694	-1.855.365	-822.330	-2.829.082
Resultat før skat	-823.873	-2.065.534	-328.560	-2.217.244
Periodens resultat	**-650.039**	**-2.103.943**	**-650.039**	**-2.103.943**

Balance

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
Aktiver	*2023*	*2021 / 2022*	*2023*	*2021 / 2022*
Materielle anlægsaktiver	88.800.000	92.950.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	25.448.778	27.237.708
Tilgodehavender	143.325	1.727.579	58.066.133	60.972.972
Likvide beholdninger	25.540.918	22.092.894	24.368.335	21.037.934
Aktiver i alt	**114.484.243**	**116.770.473**	**107.883.246**	**109.248.614**
Passiver				
Egenkapital	107.496.018	108.146.057	107.496.018	108.146.057
Hensatte forpligtelser	4.013.372	4.836.304	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.974.853	3.788.112	387.228	1.102.557
Passiver i alt	**114.484.243**	**116.770.473**	**107.883.246**	**109.248.614**

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
Beløb i kr.	*2023*	*2021 / 2022*
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.448.024	-26.972.863
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-26.698.800
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	75.764.557
Periodens pengestrømme	**3.448.024**	**22.092.894**
Likvider, primo	22.092.894	0
Likvider, ultimo	**25.540.918**	**22.092.894**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Nøgletal for koncern

Ejendom

	2023	2021 / 2022
Antal m^2	3.801	3.801
Ejendomsværdi pr. m2	23.362	24.454
Antal boliglejemål	46	46
Udlejningsgrad	100%	100%
Gennemsnitlige lejeudvikling p.a.	0,22%	N/A
Gennemsnitlige boligleje pr. m2	1.300	1.298

Finansielle

	2023	2021 / 2022
Overskudsgrad	-26,90	-150,48
Bruttomargin	57,06	-150,48
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	-0,60	-3,89
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	-0,02	-0,02
Soliditetsgrad i pct.	93,90	92,61
Likviditetsgrad i pct.	863,38	628,82
Loan to value (LTV)	N/A	N/A
Interest coverage ratio (ICR)	5,58	8,83

Aktie

	2023	2021 / 2022
Indre værdi i pr. aktie	390,01	392,37
Indre værdi i i alt	107.496.018	108.146.057
Resultat pr. aktie (EPS)	-2,36	-22,33
Gennemsnitlige antal aktier	275.625	94.237
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	12,51	-97,86
Udbytte pr. aktie	0	0

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

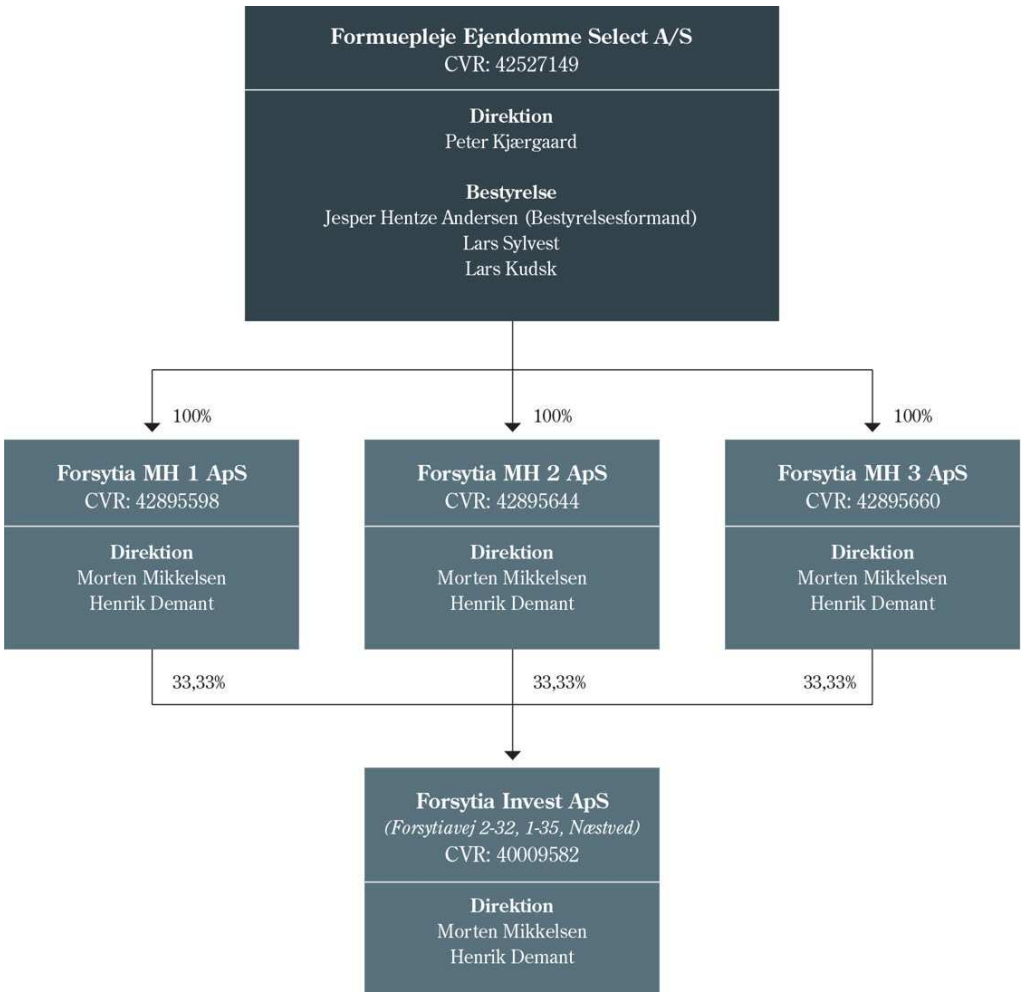
Formuepleje Ejendomme Select A/S er struktureret som et moderselskab, der via tre holdingselskaber ejer 100 % af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS. Holdingselskaberne har fuld og ubegrænset ejendomsret til anparterne i ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS, som blev overtaget den 4. oktober 2022.

Selskabsstrukturen indeholdende i alt fire selskaber var 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 forvalter altid sikre, at en optimal struktur bibeholdes eller efterfølgende konstrueres.

Strukturen er vist i nedenstående figur:



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Koncernregnskabet for 2023 viser et resultat efter skat på i alt -650.039 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2023 på i alt 107.496.018 kr. Egenkapitalen svarer til en indre værdi pr. aktie på 390,01 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
I regnskabsåret 2023 har der været fokus på driften af koncernens ejendom samt overvågning af mulighederne for opbygning af koncernens ejendomsportefølje.

Ved regnskabsårets afslutning udgør koncernens bruttoresultat i alt 2.820.306 kr., og markedsværdien af koncernens ejendom udgør pr. 31. december 2023 i alt 88.800.000 kr., efter årets dagsværdiregulering på -4.150.000 kr.

Der er ikke foretaget kreditforeningsbelåning af den eksisterende ejendomsportefølje, og kapitalen i forbindelse med erhvervelsen er finansieret ved mellemregning med moderselskabet. Ved yderligere investering i øvrige ejendomsprojekter hjemtages kreditforeningsfinansiering på ejendommen i Forsytia Invest ApS.

Koncernens investeringskapacitet pr. 31. december 2023 er ca. 150 mio. kr., men vil løbende variere med udviklingen på de finansielle markeder.

Bruttoresultat
Regnskabsåret har været præget af en solid driftsmæssig periode med en udlejningsprocent på 100% og en lejeregulering i forbindelse med genudlejning på 0,22%. Ejendommens nettoomsætning, bestående af lejeindtægter, udgør for regnskabsåret i alt 4.943.051 kr.

Koncernens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør henholdsvis -1.149.216 kr. og -973.529 kr. Ejendomsomkostningerne er primært bestående af administrative ejendomsrelaterede driftsomkostninger, mens koncernens andre eksterne omkostninger primært består af forvaltningsomkostninger samt honorarer til revisor og bestyrelse.

Koncernens bruttoresultat udgør 2.820.306 kr. og skal vurderes i forhold til niveauet for koncernens ejendomsportefølje og en ikke ubetydelig investeringsreserve. I regnskabsåret har ledelsen, grundet usikkerhed på markedet for investeringsejendomme, valgt ikke at foretage yderligere investeringer.

Investeringsejendom
Koncernen overtog den 4. oktober 2022 ejendommen beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved. Den bogførte dagsværdi af ejendommen udgjorde pr. 31. december 2022 i alt 92.950.000 kr.

I forbindelse med årets regnskabsaflæggelse er koncernens ejendom igen vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en anerkendt afkastbaseret beregningsmodel. Disse sammenholdes med valuarvurderinger foretaget af uafhængig ekstern valuar.

Dagsværdien pr. 31. december 2023 udgør i alt 88.800.000 kr., og i regnskabsåret har dette medført en samlet negativ dagsværdiregulering på i alt 4.150.000 kr. før skat.

Finansielle poster
I regnskabsperioden har der ikke været hjemtaget bank- eller kreditforeningsfinansiering til finansiering af koncernens ejendom. Koncernens finansielle indtægter udgør 513.634 kr. og er primært bestående af indlånsrenter, mens koncernens finansielle omkostninger udgør 7.813 kr. Koncernens finansielle poster netto udgør i alt 505.821 kr.

Periodens resultat
Resultatet før skat for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2023 udgør -823.873 kr.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Periodens resultat efter skat udgør -650.039 kr., svarende til et resultat pr. aktie på -2,36 kr.

Samlet anser ledelsen årets resultat for ikke tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2024 forventes mere stabilitet på markedet for investeringsejendomme samtidig med faldende finansieringsrenter, som kan medføre yderligere favorable opkøbsmuligheder.

Det er fortsat ledelsens langsigtede forventning, at afkastudmeldingerne i udbudsmaterialet kan opnås.

Aktiver
Koncernens materielle anlægsaktiver består af en investeringsejendom beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved med en dagsværdi på i alt 88.800.000 kr. efter årets dagsværdiregulering på -4.150.000 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 udgør i alt 25.684.243 kr. og består af tilgodehavender og likvide beholdninger på henholdsvis 143.325 kr. og 25.540.918 kr. Koncernens tilgodehavender udgøres af andre tilgodehavender på 111.997 kr. og periodeafgrænsningsposter på 31.328 kr.

Koncernens samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2023 udgør i alt 25.540.918 kr.

Balancesummen udgør pr. 31. december 2023 i alt 114.484.243 kr., mod 116.770.473 kr. pr. 31. december 2022.

Egenkapital
Koncernens samlede egenkapital efter indregning af regnskabsårets negative resultat efter skat udgør pr. 31. december 2023 i alt 107.496.018 kr., mod 108.146.057 kr. pr. 31. december 2022.

Indre værdi
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 1. januar til 31. december 2023 faldet fra 392,37 kr. til 390,01 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 0,60%.

Siden koncernens stiftelse den 5. juli 2021 er indre værdi pr. aktie faldet med 9,99 kr., svarende til 2,50%.

Hensatte forpligtelser
Koncernens hensatte forpligtelser består af udskudt skat på 4.013.372 kr.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser udgør i alt 2.974.853 kr. og består alene af kortfristede gældsforpligtelser i form af deposita og modtagne forudbetalinger fra lejere, skyldig selskabsskat m.v.

Pengestrømme
Årets netto pengestrømme udgør 3.448.024 kr.

Koncernens likvide beholdning udgør pr. 31. december 2023 i alt 25.540.918 kr., mod 22.092.894 kr. pr. 31. december 2022.

Moderselskabet
Moderselskabets formål er primært at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber, og de generelle kommentarer i regnskabsberetningen for koncernen er også dækkende for moderselskabet. Dette dog med undtagelse af regnskabsposten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber". Kapitalandelene i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Periodens resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør -1.788.930 kr., mens periodens resultat udgør i alt -650.039 kr.
Moderselskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2023 i alt 107.496.018 kr.

Begivenheder efter den 31. december 2023
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 individuelle ejendomme.

Opgørelse af ejendommens dagsværdi indebærer derfor væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvorfor koncernen ved dagsværdiregulering af ejendommen har besluttet at indhente en ekstern valuarvurdering. Dette for at sammenholde valuarvurdering med interne beregninger baseret på en anerkendt afkastbaseret beregningsmodel.

Konklusionerne er for dagsværdien af koncernens investeringsejendom sammenfaldende.

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

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 2023 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 100.692 t.kr., hvoraf 94.654 t.kr. er fast løn og 6.038 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 11.802 t.kr., hvoraf 7.437 t.kr. er fast løn, og 4.365 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 20.870 t.kr., hvoraf 14.905 t.kr. er fast løn, og 5.965 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 2023 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 86.

Forventninger til 2024
Formuepleje A/S vil som forvalter for Formuepleje Ejendomme Select A/S fortsat være aktiv på markedet for investeringsejendomme og opsøge yderligere investeringer i attraktive ejendomme. Derudover vil udviklingen på de finansielle markeder løbende blive vurderet for finansieringsmuligheder.

Fokus er på koncernens primære indtjenings- og forretningssegment og fremadrettet vækst i forbindelse med såvel den eksisterende ejendom som ved yderligere investeringer. Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024 et bruttoresultat på 2 - 3 mio. kr. for den aktuelle investering. Hertil kan komme dagsværdiregulering af ejendom og evt. langfristet gæld.

Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2024 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser. Usikkerhedsfaktorerne omfatter især udvikling i lejeniveauet, tomgang, driftsomkostninger og ejendommenes dagsværdi.

Sammen med forventningerne om yderligere investeringer vil forvalter fortsætte bestræbelserne på at optimere den nuværende ejendomsportefølje ved et øget kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af driftsindtjeningen. Dette vil ske

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 det af regeringen indførte toårige loft for huslejestigninger på 4 % årligt. Ved genudlejning foretages der desuden en generel tilpasning til markedslejen for tilsvarende lejemål.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

2023 har været et stille år på markedet for investeringsejendomme. Stille forstået på den måde, at investeringsaktiviteten har været lav. 2022 startede med flere prominente transaktioner, men en stor del af de transaktioner var aftaler, der var indgået allerede i 2021. Derfor er 2023 egentlig blot en fortsættelse på slutningen af 2022.

Årsagen er fortsat højere renter. Ikke nok med, at de højere renter skaber højere finansieringsomkostninger, som trækker afkastet på finansierede ejendomsinvesteringer ned, men de højere renter er også fordelagtige for alternative investeringer, for eksempel har afkastet på obligationer været relativt mere attraktivt.

En anden effekt af de højere renter er ligeledes, at det har skabt krav om en højere egenkapitalandel ved ejendomsinvesteringer i Danmark. Det i sig selv trækker afkastet på den investerede kapital ned, men det har ligeledes en effekt på købekraften og derved efterspørgslen.

Det kan anskues ved en lettere forsimplet beregning. Hvis der er 40 mia. kr. egenkapital, som er allokeret ejendomsinvesteringer i Danmark, så vil man med de 40 mia. kr. kunne erhverve ejendomme for ca. 133,3 mia. kr., hvis det er muligt at lånefinansiere 70% af købesummen. Når lånefinansieringsprocenten så falder til 50% som følge af de højere renter og Finanstilsynets regler, vil købekraften falde til 80 mia. kr. Den samme egenkapital kan således købe mindre, hvilket kan oversættes til lavere efterspørgsel, som igen kan oversættes til faldende priser alt andet lige.

Lavere efterspørgsel

ReData, som opgør den såkaldte transaktionsvolumen, viser i skrivende stund en samlet volumen i 2023 på ca. 42 mia. kr. I sig selv lyder tallet højt, men det er mere end en halvering af transaktionsvolumen i 2022 og en tredjedel af volumen i 2021, som lød på 126 mia. kr.

Transaktionsvolumen	
2023	42 mia. kr.
2022	96 mia. kr.
2021	126 mia. kr.
2020	77 mia. kr.

Kilde: ReData

Transaktionsvolumen er væsentlig, fordi den viser efterspørgslen ved den givne markedspris, og det er meget tydeligt, at investorerne ikke har vurderet, at markedsprisen har været tilstrækkelig attraktiv. Markedet har i 2023 gradvist flyttet sig rent prismæssigt, hvilket også har resulteret i visse større transaktioner.

Lavere priser

Erhvervsmægleren Colliers publicerer sin vurdering af de direkte nettostartafkast på forskellige ejendomssegmenter. Nettostartafkastet er det, som primært er med til at definere priserne på investeringsejendomme.

Ser vi på udviklingen i 2023, er det også tydeligt, at markedet har flyttet sig prismæssigt. De direkte nettostartafkastkrav er i København steget fra 3,5% til 3,88%. Det betyder, at en ejendom, som før finansiering mv. giver en pengestrøm på 1 mio. kr. i første kvartal, vil være ca. 28,6 mio. kr. værd, mens samme pengestrøm i sidste kvartal vil være ca. 9,8% lavere.

Udvider vi horisonten og ser på udviklingen fra første kvartal 2022, hvor det direkte nettostartafkast i København var 2,75%, har ejendomsmarkedet i København tabt ca. 21%.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0B5-PZZHC-KIJO4

Direkte afkastkrav på nye boligejendomme	1. kvartal 2023	2. kvartal 2023	3. kvartal 2023	4. kvartal 2023
København	3,50%	3,75%	3,75%	3,88%
Aarhus	3,75%	4,13%	4,13%	4,13%
Odense	4,50%	4,63%	4,75%	4,75%
Aalborg	4,38%	4,38%	4,50%	4,50%

Kilde: Colliers International Danmark

Det positive ved højere direkte afkastkrav er, at det alt andet lige skaber grobund for højere afkast på investeringer i fremtiden, og hvis renterne skulle blive lavere, end de er i dag, kan det skabe yderligere attraktive afkast i fremtiden, men spørgsmålet er, hvornår markedet igen begynder at ramme en ligevægtspris, og efterspørgslen begynder at stige.

Risikojusteret afkast

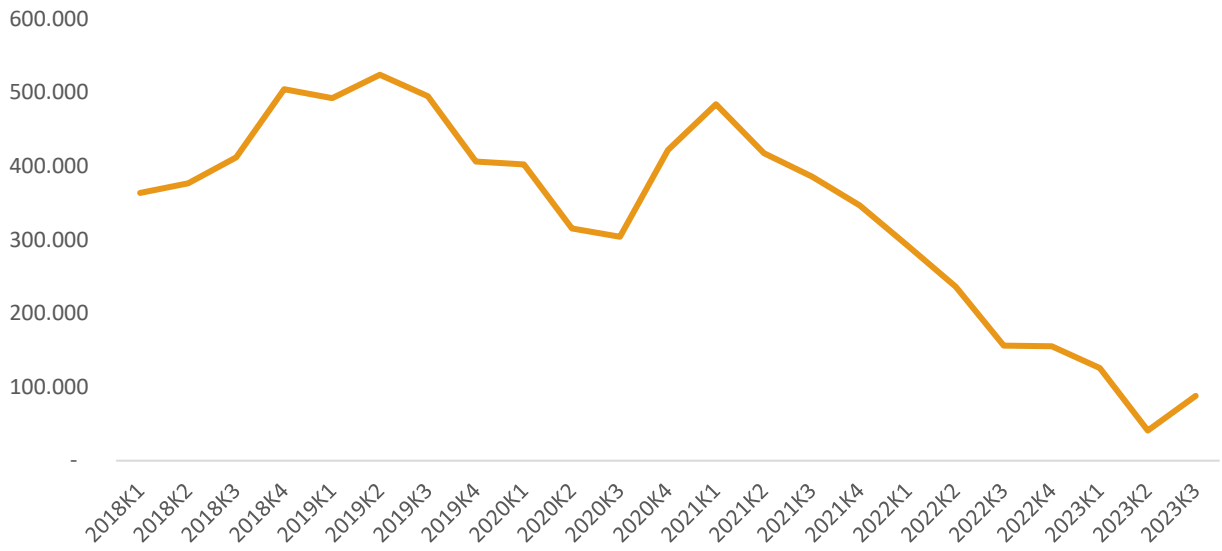
Ved enhver investering er afkastet kun den ene side af overvejelsen, den anden side er risikoen. Økonomer og investeringsfolk taler om det såkaldte risikojusterede afkast, hvor et investeringsafkast holdes op imod den risiko, der påtages.

I relation til risikoen ved ejendomsinvesteringer kan der på flere fronter argumenteres for lavere risici. Da ejendomsmarkedet var i fuldt flor, og det var muligt at optage 30-årig fast rente til 1%, var risikoen for rentestigninger formentlig højere end i dag. På samme måde er risikoen for store prisfald lavere end for 24 måneder siden, hvor de direkte startafkastkrav var 2,75%. På den måde er risikoen på ejendomsinvesteringer trods alt lavere, end den længe har været. Spørgsmålet er, om forholdet mellem afkast og risiko med de prisfald, der har fundet sted, nærmer sig det samme som tidligere.

Byggeaktiviteten kan skabe forbedret afkast på længere sigt

Ser vi på andre faktorer, som kan påvirke markedet for investeringsejendomme, er det værd at bemærke, at det højere renteniveau også har påvirket byggeriet. Det samlede antal påbegyndte etagemeter af etageboliger i Danmark var i 2. kvartal 2023 ca. 41.000 m². Det er lavere end det laveste niveau under finanskrisen.

Den samlede byggeaktivitet, etageboliger, m², Danmark



Kilde: Danmarks Statistik

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Det er væsentligt at pointere, at vores demografiske ændringer og samfundsbevægelser ikke er bestemt af renten, og tilflytningen til de større byer er fortsat stor. Det kan på lidt længere sigt skabe ubalancer på boligmarkedet, som derved kan skabe højere lejestigninger, end hvad der har været præcedens for de seneste år.

Håndværket i fokus i 2024

Det er svært at forestille sig store fald i det direkte startafkastkrav på markedet for investeringsejendomme som helhed i 2024. Derfor er det vores opfattelse, at afkastet på investeringsejendomme i langt højere grad skal skabes via håndværket. Det kommer til at handle om at identificere de rette geografier og segmenter. Det kommer til at handle om udviklingshåndværket, og ikke mindst kommer det til at handle om at drive, optimere og udleje ejendomme.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

RISIKOFAKTORER

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

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

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

Udvalgte risikofaktorer (ikke udtømmende) er angivet nedenfor.

DRIFTSMÆSSIGE RISICI

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

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, hvilket kan påvirke værdien af ejendommen negativt.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

EJENDOMMEN, FORSYTIAVEJ 1-35 OG 2-32 I NÆSTVED

Koncernens materielle anlægsaktiver er pr. 31. december 2023 bestående af en investeringsejendom beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved.

Ejendommen blev erhvervet den 4. oktober 2022 ved overtagelse af ejendomsselskabet Forsytia Invest ApS.

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.

Fakta om ejendommen

- Opført: 2022
- Antal boliger: 46
- Lejebærende areal: 3.801 m²
- Huslejeniveau: 8.050-10.150 kr. pr. måned, ekskl. forbrug
- Boligernes størrelse: 2-, 3- og 4-værelses på 70–96 m²
- Ejendommen består af flere bygninger i to etager
- Ejendommen er opført med teglsten og tegltag
- Ejendommens energimærke er A
- Boligerne opvarmes med fjernvarme
- Boligerne i stueetagen har karakter af lille etplans rækkehus med terrasse/have
- Boligerne på 1. etagen har adgang via udvendige trappe, der giver brugsmulighed som altan
- Ejendommens indretning medfører dels lave, løbende omkostninger til rengøring, lys og vedligeholdelse og dels mindre spildareal
- Boligernes indretning er med åbne køkken/alrum/stuer og regulære værelser
- Depotrum til alle boliger
- Parkering ved bygningerne
- Lejeklientellet er bredt med unge og seniorer, singler og par (med og uden børn)

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG

Ejendommens bruttolejeindtægt udgør pr. 31. december 2023 i alt 4.943.041 kr., mod 4.932.000 kr. på erhvervelsestidspunktet den 4. oktober 2022.

I regnskabsåret 2023 er ejendommens lejeindtægt steget med i alt 0,22%, hvilket skyldes regulering af lejeniveauet ved genudlejninger. Første lejeregulering (NPI) foretages pr. januar 2024.

Der er blevet foretaget 13 genudlejninger, hvilket svarer til en årlig turn-rate på 28,26%.

Ejendommen har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet og således uden tomgang.

		Udvikling i den kvartalsvise lejeindtægt i procent p.a.			
	01.01.2023-31.12.2023	01.10.2023-31.12.2023	01.07.2023-30.09.2023	01.04.2023-30.06.2023	01.01.2023-31.03.2023
Forsytia, Næstved	0,22%	0,32%	1,44%	0,04%	0,04%

	Kvartalsvise antal stk. genudlejninger				
	01.01.2023-31.12.2023	01.10.2023-31.12.2023	01.07.2023-30.09.2023	01.04.2023-30.06.2023	01.01.2023-31.03.2023
Forsytia, Næstved	13	4	7	1	1

	Kvartalsvise tomgang i antal stk.				
	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Forsytia, Næstved	0	0	0	0	0

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

VÆRDIREGULERING

Investeringsejendomme

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendom foretages årligt ud fra interne beregninger baseret på en anerkendt afkastbaseret beregningsmodel, som sammenholdes med valuarvurderinger fra uafhængig ekstern valuar.

Ved vurdering af investeringsejendommens dagsværdi er der anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Herved tages udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger til vedligeholdelse, modernisering og administration. Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

Dagsværdien pr. 31. december 2023 for koncernens investeringsejendom udgør i alt 88.800.000 kr. I forhold til markedsværdien pr. 31. december 2022 på 92.950.000 kr. udgør årets dagsværdiregulering før skat af koncernens investeringsejendom dermed i alt -4.150.000 kr. Ændringen i dagsværdien for denne regnskabsperiode svarer procentuelt til et fald på 4,46%.

Nedgangen i dagsværdien af koncernens ejendom skyldes et stigende niveau for afkastkravet på sammenlignelige ejendomme.

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

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 88.800.000 kr. pr. 31. december 2022. De opgjorte dagsværdier 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 dagsværdierne falde med samlet 4.188.560 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 4.638.942 kr.

I note 2 er selskabets principper for vurdering af investeringsejendomme beskrevet.

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 2023 udgør 57.892.034 kr., mod 60.782.529 kr. pr. 31. december 2022. Koncernmellemregningen renteberegnes internt i koncernen. Ved yderligere investering i øvrige ejendomsprojekter hjemtages kreditforeningsfinansiering.
Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsmuligheder og optimering vurderes løbende.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 fem og femten 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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 markedet.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

AKTIONÆRFORHOLD

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

Udviklingen i koncernens indre værdi siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2023 er negativ og er faldet fra 400 kr. pr. aktie til 390,01 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 2,50%. I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2023 er koncernens indre værdi pr. aktie faldet fra 392,37 kr. pr. aktie til 390,01 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 0,60%.

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 2023:	107.496.018 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2023:	390,01
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	60 stk.
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 1. januar til 31. december 2023 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.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Formuepleje A/S rådgiver desuden gerne investor vedrørende exitmuligheder og vil være behjælpelig med at formidle kontakten mellem køber og sælger. Kontakt derfor Formuepleje A/S i forbindelse med spørgsmål om salg og køb, anvisninger samt exitmuligheder.

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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Jesper Hentze Andersen

BESTYRELSESFORMAND

Indtrådt i bestyrelsen den 5. juli 2021 og på valg i 2024.

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Sylvest
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen
den 5. juli 2021 og på
valg i 2024.

KOMPETENCER
Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet og har mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncernfinansdirektør for Grundfos og blandt andet administrerende direktør for koncernens interne bank Grundfos Finance.
Lars Sylvest har i hele sin erhvervskarriere beskæftiget sig med bank- og finansforhold samt finansielle markeder.
Han har ud over ansættelsen i Grundfos tidligere erhvervserfaring fra blandt andet Alfa-Laval Finans Management, Privatbanken (nu Nordea), Aalborg Værft og Dansk Eksportfinansieringsfond.
Mere end 25 års erfaring som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

LEDELSESERHVERV
Bestyrelsesformand for:
- Ferm Invest ApS

Næstformand for:
- Investeringsforeningen Formuepleje
- Kapitalforeningen Formuepleje Penta
- Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
- Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
- Kapitalforeningen Formuepleje Safe
- Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
- Kapitalforeningen FP

Bestyrelsesmedlem for:
- Grundfos Pumps Limited Retirement Fund
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Pearless Pump Company Pension Fund

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Kudsk
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen den 12. oktober 2023 og på valg i 2024.

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

LEDELSESERHVERV
Bestyrelsesformand for:
- Q-Transportmateriel A/S

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

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

DIREKTION



Peter Kjærgaard
Adm. direktør Formuepleje A/S

KOMPETENCER
Peter Kjærgaard har knap 30 års erfaring fra den finansielle sektor både i Danmark og udlandet og kommer senest fra en stilling som direktør for Nykredit Wealth Management. Peter tiltrådte som adm. direktør i Formueplejekoncernen den 1. januar 2023.

LEDELSESERHVERV
Bestyrelsesformand for:
- Absalon Corporate Credit Fondsmæglerselskab A/S

Direktør for:
- Formuepleje Holding A/S
- Formuepleje A/S
- FP Kapital A/S
- Formuepleje Safe A/S
- Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Formuepleje Frederiks Plads A/S

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens møder
Bestyrelsen har i 2023 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens aflønning
Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2023 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 121.096 kr.

Der har i 2023 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 2023.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 investeringsforvaltnings-selskabets direktion at udføre de opgaver, der ellers påhviler en fonds direktion.

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

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

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

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

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

Kommunikation og pleje af interessenter
Det er bestyrelsens holdning, at samtlige informationer om Formuepleje Ejendomme Select A/S skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside www.formuepleje.dk, hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende fonden.

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

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Ejendomme Select A/S for regnskabsperioden fra 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. februar 2024

Direktion, Formuepleje Ejendomme Select A/S

Peter Kjærgaard

Bestyrelse, Formuepleje Ejendomme Select A/S

Jesper Hentze Andersen Bestyrelsesformand	Lars Sylvest	Lars Kudsk

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

PÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Formuepleje Ejendomme Select A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Formuepleje Ejendomme Select A/S for regnskabsperioden fra 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og moderselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og moderselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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 5. februar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen

statsaut. revisor
mne26804

Anders Thorhauge

statsaut. revisor
mne50630

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

RESULTATOPGØRELSE

		Koncern		Moderselskab	
Note	*Beløb i kr.*	*2023*	*2021 / 2022*	*2023*	*2021 / 2022*
3	**Nettoomsætning**	**4.943.051**	**1.233.000**	**0**	**0**
4	Ejendomsomkostninger	-1.149.216	-90.143	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-973.529	-2.998.222	-822.330	-2.829.082
	Bruttoresultat	**2.820.306**	**-1.855.365**	**-822.330**	**-2.829.082**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.150.000	0	0	0
	Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	0	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	**-1.329.694**	**-1.855.365**	**-822.330**	**-2.829.082**
15	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.788.930	538.908
9	Finansielle indtægter	513.634	0	2.283.601	282.847
10	Finansielle omkostninger	-7.813	-210.169	-901	-209.917
	Resultat før skat	**-823.873**	**-2.065.534**	**-328.560**	**-2.217.244**
11	Skat af periodens resultat	173.834	-38.409	-321.479	113.301
	Periodens resultat	**-650.039**	**-2.103.943**	**-650.039**	**-2.103.943**
	Forslag til resultatdisponering				
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi			-538.908	538.908
	Overført resultat			-111.131	-2.642.851
	I alt			**-650.039**	**-2.103.943**
	Resultat pr. aktie				
	Resultat pr. aktie (EPS)	-2,36	-22,33	-2,36	-22,33
	Udbytte pr. aktie	0	0	0	0

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

BALANCE, AKTIVER

		Koncern		Moderselskab	
Note	*Beløb i kr.*	*2023*	*2021 / 2022*	*2023*	*2021 / 2022*
	Anlægsaktiver				
	Materielle anlægsaktiver				
12, 13	Investeringsejendomme	88.800.000	92.950.000	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	**88.800.000**	**92.950.000**	**0**	**0**
	Finansielle anlægsaktiver				
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	25.448.778	27.237.708
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**0**	**0**	**25.448.778**	**27.237.708**
	Anlægsaktiver i alt	**88.800.000**	**92.950.000**	**25.448.778**	**27.237.708**
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	58.066.133	60.867.051
	Tilgodehavender selskabsskat	0	526.221	0	0
16	Udskudt skatteaktiver	0	124.515	0	105.921
17	Andre tilgodehavender	111.997	1.057.311	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	31.328	19.532	0	0
	Tilgodehavender i alt	**143.325**	**1.727.579**	**58.066.133**	**60.972.972**
	Likvide beholdninger	25.540.918	22.092.894	24.368.335	21.037.934
	Omsætningsaktiver i alt	**25.684.243**	**23.820.473**	**82.434.468**	**82.010.906**
	Aktiver i alt	**114.484.243**	**116.770.473**	**107.883.246**	**109.248.614**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

BALANCE, PASSIVER

		Koncern		Moderselskab	
Note	*Beløb i kr.*	*2023*	*2021 / 2022*	*2023*	*2021 / 2022*
	Egenkapital				
18	Selskabskapital	27.562.500	27.562.500	27.562.500	27.562.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	538.908
	Overført resultat	79.933.518	80.583.557	79.933.518	80.044.649
	Egenkapital i alt	**107.496.018**	**108.146.057**	**107.496.018**	**108.146.057**
	Hensatte forpligtelser				
16	Udskudt skat	4.013.372	4.836.304	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**4.013.372**	**4.836.304**	**0**	**0**
	Gældsforpligtelser				
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	2.361.587	2.456.000	0	0
	Skyldig selskabsskat	132.741	0	223.716	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	15.569	872	0	0
19	Andre gældsforpligtelser	464.956	1.331.240	163.512	1.102.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.974.853**	**3.788.112**	**387.228**	**1.102.557**
	Gældsforpligtelser i alt	**6.988.225**	**8.624.416**	**387.228**	**1.102.557**
	Passiver i alt	**114.484.243**	**116.770.473**	**107.883.246**	**109.248.614**

1. Anvendt regnskabspraksis

2. Væsentlig regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

8. Personaleomkostninger

14. Finansielle aktiver og forpligtelser

21. Sikkerhedsstillelser

22. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

23. Transaktioner med nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN

	2023			
Beløb i kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	**27.562.500**	**0**	**80.583.557**	**108.146.057**
Overført via resultatdisponering	0	0	-650.039	-650.039
Egenkapital pr. 31. december 2023	**27.562.500**	**0**	**79.933.518**	**107.496.018**

	2021 / 2022			
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**

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

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

	2021 / 2022				
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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

		Koncern	
Noter	*Beløb i kr.*	*2023*	*2021 / 2022*
	Resultat før finansielle poster	**-1.329.694**	**-1.855.365**
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	4.159.059	0
	Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	**2.829.365**	**-1.855.365**
20	Ændring i driftskapital	512.838	-21.909.196
	Pengestrømme fra primær drift	**3.342.203**	**-23.764.561**
	Renteindtægter, betalt	513.634	
	Renteomkostninger, betalt	-7.813	-210.169
	Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat	**3.848.024**	**-23.974.730**
	Betalt selskabsskat	-400.000	-2.998.133
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	**3.448.024**	**-26.972.863**
	Køb af tilknyttede virksomheder	0	-26.698.800
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	**0**	**-26.698.800**
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter	0	-34.485.443
	Kontant indbetaling ved stiftelse	0	1.600.000
	Kapitalforhøjelse	0	108.650.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**0**	**75.764.557**
	Periodens pengestrømme	**3.448.024**	**22.092.894**
	Likvider, primo	22.092.894	0
	Likvider, ultimo	**25.540.918**	**22.092.894**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

OVERSIGT OVER NOTER

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Ejendomme Select A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

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

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

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

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

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

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

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %.

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende koncernens primære aktivitet, der er 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 tilknyttede virksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

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

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.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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

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

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

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

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

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede *expected credit loss*-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

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

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

Likvider
Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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.

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0B5-PZZHC-KIJO4

Definitioner på og formler for beregning af nøgletal

Overskudsgrad	:	Resultat før finansielle poster x 100 / Nettoomsætning
Bruttomargin	:	Bruttoresultat x 100 / Nettoomsætning
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	:	Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint. x 100 / Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	:	Resultat før finansielle poster / Egenkapital + rentebærende gæld - likvid beholdning
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)	:	Bruttoresultat / Finansielle poster, netto
Indre værdi pr. aktie	:	Egenkapital pr. 31. december / Antal aktier
Resultat pr. aktie (EPS)	:	Årets resultat efter skat / Gnst. antal aktier
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	:	Pengestrømme fra driftsaktivitet / Gnst. antal aktier

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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

Dagsværdiregulering af 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 til vedligeholdelse, modernisering og administration. Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

Der henvises til note 13 for yderligere oplysninger om koncernens dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt udarbejdede følsomhedsanalyser.

3. Nettoomsætning

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Lejeindtægt	4.943.051	1.233.000	0	0
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Nettoomsætning i alt	**4.943.051**	**1.233.000**	**0**	**0**

4. Ejendomsomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Ejendomsskat	329.536	0	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	288.508	45.356	0	0
Forsikringer	49.215	1.758	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	366.116	6.450	0	0
Vedligeholdelse	81.425	0	0	0
Øvrige	34.416	36.579	0	0
Ejendomsomkostninger i alt	**1.149.216**	**90.143**	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

5. Andre eksterne omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Konsulentbistand	18.650	2.421.784	18.650	2.421.146
Forvaltningshonorar	430.236	104.988	430.236	104.988
Bestyrelse og revision	340.793	265.250	195.137	66.250
Øvrige omkostninger	183.850	206.200	178.307	236.698
Andre eksterne omkostninger i alt	**973.529**	**2.998.222**	**822.330**	**2.829.082**

6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Honorar vedrørende lovpligtig revision	111.875	133.750	36.625	35.625
Andre ydelser	107.822	121.500	37.416	20.625
I alt	**219.697**	**255.250**	**74.041**	**56.250**

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse0

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	121.096	10.000	121.096	10.000
I alt	**121.096**	**10.000**	**121.096**	**10.000**

8. Personale omkostninger

Koncernen har ingen ansatte og det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede udgør 0.

9. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.812.785	282.847
Øvrige renteindtægter	513.634	0	470.816	0
Finansielle indtægter i alt	**513.634**	**0**	**2.283.601**	**282.847**

10. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Renteomkostninger, finansieringsinstitut	0	210.169	0	209.917
Øvrige renter	7.813	0	901	
Finansielle omkostninger i alt	**7.813**	**210.169**	**901**	**209.917**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

11. Skat af periodens resultat

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-571.042	7.380	-223.716	7.380
Årets regulering af udskudt skat	744.876	-45.789	-97.763	105.921
Skat af årets resultat	**173.834**	**-38.409**	**-321.479**	**113.301**

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern
Investeringsejendomme	eringsejendomme
Kostpris pr. 1. januar 2023	73.004.220
Kostpris pr. 31. december 2023	**73.004.220**
Værdiregulering 1. januar 2023	19.945.780
Årets værdiregulering	-4.150.000
Værdiregulering 31. december 2023	**15.795.780**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**88.800.000**

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

13. Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendom består af 46 ejerlejligheder med et samlet areal på 3.801 m². Ejendommen er beliggende på Forsytiavej 1-35 og 2-32 i Næstved.

Opgørelse af dagsværdi
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 afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

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

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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

- Afkastkrav: 4,90%
- Udlejningsprocent: 100%
- Ændring i markedsleje: 0%

Følsomhedsanalyse
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 88.800.000 kr. pr. 31. december 2023. 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 4.188.560 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.638.942 kr.

14. Finansielle aktiver og forpligtelser

Koncernen vil i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter være 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. Koncernens 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 2.361.587 kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

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

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

Likviditetsrisici
Likviditetsrisikoen er risikoen for, at koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser, i takt med at de forfalder. Det er koncernens politik som udgangspunkt at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved 20- til 30-årige realkreditlån. I forbindelse med opstart af koncernen kan egenfinansiering inden for koncernen på markedsvilkår dog forekomme i en 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 2023:

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

Beløb i kr.	31. december 2023				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1- 5 år	> 5 år	I alt
Leverandørgæld	15.569	0	0	0	15.569
Heraf renteudgifter	0	0	0	0	0

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 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
Selskabskapitalen
Selskabskapitalen 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.

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i kr.	Moderselskab 2023
Kostpris 1. januar 2023	26.698.800
Kostpris 31. december 2023	**26.698.800**
Værdiregulering 1. januar 2023	538.908
Årets resultat	-1.788.930
Værdiregulering 31. december 2023	**-1.250.022**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**25.448.778**

Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Forsytia MH 1 ApS, Aarhus	100,00%	8.482.926	-596.310
Forsytia MH 2 ApS, Aarhus	100,00%	8.482.926	-596.310
Forsytia MH 3 ApS, Aarhus	100,00%	8.482.926	-596.310

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).

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

16. Udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Udskudt skat primo	4.711.789	0	-105.921	0
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	0	4.666.000	0	0
Regnskabsperiodens regulering af udskudt skat	-698.417	45.789	105.921	-105.921
Udskudt skat ultimo	**4.013.372**	**4.711.789**	**0**	**-105.921**
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	4.013.372	4.926.372	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	0	-214.583	0	-105.921
Udskudt skat ultimo	**4.013.372**	**4.711.789**	**0**	**-105.921**

17. Andre tilgodehavender

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Mellemregning tidligere ejer	0	936.375	0	0
Øvrige omkostninger	111.997	120.936	0	0
Andre tilgodehavende i alt	**111.997**	**1.057.311**	**0**	**0**

18. Selskabskapital

Beløb i kr.	Moderselskab
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**
Kapitalnedsættelse og -udvidelse 2023	0
Aktiekapital i alt pr. 31. december 2023	**27.562.500**

19. Andre gældsforpligtelser

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i kr.	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Skyldig erhvervelsespris	0	49.253	0	0
Forbrugsregnskab	244.437	62.385	0	0
Diverse restancer	0	10.300	0	0
Øvrige gældsposter	220.519	1.209.302	163.512	1.102.557
Andre gældsforpligtelser i alt	**464.956**	**1.331.240**	**163.512**	**1.102.557**

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

20. Ændring i driftskapital

	Koncern	
Beløb i kr.	2023	2021/2022
Ændring i tilgodehavender	1.458.838	-1.262.307
Ændring i leverandører og anden gæld	-946.000	-20.646.889
Ændring i driftskapital	**512.838**	**-21.909.196**

21. Sikkerhedsstillelser

Koncernen

Koncernen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

22. 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 2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

23. Transaktioner med nærtstående parter

Moderselskab

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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4



Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 Taurus Ejendomsforvaltning ApS 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 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: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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

FORMUE | PLEJE

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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."

Lars Sylvest
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 01d15897-853e-48eb-9495-e376ea6940a0
IP: 188.181.xxx.xxx
2024-02-05 14:47:37 UTC

Peter Cornwell Sommerlund Kjærgaard
Direktør
Serienummer: 0f92725e-3df6-4a46-8f4b-7507c90f2389
IP: 85.203.xxx.xxx
2024-02-05 16:02:23 UTC

Lars Kudsk
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d1920e90-7de2-498a-a0a4-24b80692b253
IP: 188.118.xxx.xxx
2024-02-06 10:05:50 UTC

Jesper Hentze Andersen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 1ededc11-b004-41f7-9315-2d8fc09baa82
IP: 79.171.xxx.xxx
2024-02-06 13:02:37 UTC

Anders Thorhauge
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
Serienummer: d5a81952-aded-4d49-8a88-56811f5c56b1
IP: 165.225.xxx.xxx
2024-02-06 13:38:26 UTC

Michael Laursen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
Serienummer: eefcbfde-cf21-4d87-9ab3-5f579f3b7cb6
IP: 165.225.xxx.xxx
2024-02-06 16:10:56 UTC

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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."

Thue Hagenau
Dirigent
Serienummer: 68f45a5e-61b0-4795-abaa-b48a735b0b22
IP: 82.163.xxx.xxx
2024-02-29 20:54:52 UTC

Penneo dokumentnøgle: 23I1G-DHI26-1S8W2-VK0BS-PZZHC-KIJO4

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**