

Forsytia Invest ApS

Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 00 95 82

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2025

Dirigent:

.....
Henrik Demant

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Forsytia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2025

Direktion:

.....
Mikael Arne Fogemann
direktør

.....
Henrik Demant
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Forsytia Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Forsytia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller 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 selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17. februar 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Anders Thorhauge
statsaut. revisor
mne50630

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Forsytia Invest ApS
Adresse, postnr. by	Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	40 00 95 82
Stiftet	8. november 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mikael Arne Fogemann, Direktør Henrik Demant, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af fast ejendom til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 88,8 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder de forventede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktor, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav og inflationsforventninger på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 1.566 t.kr. mod et underskud på 1.789 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 23.883 t.kr.

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

Dagsværdiregulering

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

Disse sammenholdes med valuarvurderinger foretaget af uafhængig ekstern valuar.

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

Fusion

Selskabet er pr. 1. januar 2024 fusioneret med Forsytia MH 1 ApS, Forsytia MH 2 ApS og Forsytia MH 3 ApS med Forsytia Invest ApS som det fortsættende selskab. Selskabet har ved fusionen anvendt koncernmetoden. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i henhold til koncernmetoden.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	3.562.951	3.642.637
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.800.000	-4.150.000
	Resultat før finansielle poster	-237.049	-507.363
	Finansielle indtægter	1.384	42.820
3	Finansielle omkostninger	-1.739.958	-1.819.698
	Resultat før skat	-1.975.623	-2.284.241
4	Skat af årets resultat	409.619	495.313
	Årets resultat	-1.566.004	-1.788.928
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.566.004	-1.788.928
		-1.566.004	-1.788.928

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	85.000.000	88.800.000
		<u>85.000.000</u>	<u>88.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>85.000.000</u>	<u>88.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	52.674
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	38.301
	Andre tilgodehavender	45.302	111.997
	Periodeafgrænsningsposter	29.388	31.328
		<u>74.690</u>	<u>234.300</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.968.847</u>	<u>1.172.583</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.043.537</u>	<u>1.406.883</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>88.043.537</u></u>	<u><u>90.206.883</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Overført resultat	23.832.775	25.398.779
	Egenkapital i alt	<u>23.882.775</u>	<u>25.448.779</u>
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	3.177.372	4.013.372
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.177.372</u>	<u>4.013.372</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.368.364	2.361.587
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	15.570
	Gæld til tilknyttede virksomheder	58.215.116	58.066.132
	Skyldig selskabsskat	26.381	0
	Anden gæld	373.529	301.443
		<u>60.983.390</u>	<u>60.744.732</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.983.390</u>	<u>60.744.732</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>88.043.537</u></u>	<u><u>90.206.883</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	27.187.707	27.237.707
Overført via resultatdisponering	0	-1.788.928	-1.788.928
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	25.398.779	25.448.779
Overført via resultatdisponering	0	-1.566.004	-1.566.004
Egenkapital 31. december 2024	50.000	23.832.775	23.882.775

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forsytia Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Virksomhedens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

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

Bruttofortjeneste

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

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

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

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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 kunder

Modtagne forudbetalinger omfatter deposita og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets 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 udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

2 Personalemkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.739.958	1.809.505
Renteomkostninger i øvrigt	0	6.912
Andre finansielle omkostninger	0	3.281
	<u>1.739.958</u>	<u>1.819.698</u>

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	426.381	327.619
Årets regulering af udskudt skat	-836.000	-822.932
	<u>-409.619</u>	<u>-495.313</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	73.004.220
Kostpris 31. december 2024	73.004.220
Opskrivninger 1. januar 2024	15.795.780
Årets værdireguleringer	-3.800.000
Opskrivninger 31. december 2024	11.995.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>85.000.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af 46 ejerlejligheder med et samlet areal på 3.659 m². Ejendommen er beliggende i Næstved.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model. Dagsværdien af ejendommen er tidligere fastsat på baggrund af en afkastmodel. Virksomheden vurderer, at DCF-modellen giver en bedre gennemsigthed end afkastmodellen og har derfor besluttet at ændre værdiansættelsesmetoden. Denne ændring i værdiansættelsesmetoden anvendes fremadrettet.

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- ▶ Diskonteringsfaktor: 7,25 % (5,25 % vægtet afkastkrav, 2 % forventet inflation).
- ▶ Terminalværdi efter 10 år: 101,6 mio. kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 50,5 mio. kr.)
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %.
- ▶ Lejepotentiale: 4,07 % over en periode på 5 år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 85,0 mio. kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved :

- Diskonteringsfaktoren stiger 0,25%-point: Dagsværdien falder 3,8 mio. kr.
- Diskonteringsfaktoren falder 0,25%-point: Dagsværdien stiger 4,2 mio. kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved :

- Lejeindtægterne stiger 1%: Dagsværdien stiger 1,0 mio. kr.
- Lejeindtægterne falder 1%: Dagsværdien falder 1,0 mio. kr.

kr.	2024	2023
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	4.013.372	4.836.304
Årets regulering af udskudt skat	-836.000	-822.932
Udskudt skat 31. december	3.177.372	4.013.372
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	3.177.372	4.013.372
	3.177.372	4.013.372

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

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

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

- Andre tilgodehavender 45 t.kr. (2023: 112 t.kr.)
- Likvide beholdninger 2.969 t.kr. (2023: 1.173 t.kr.)
- Leverandører af varer og tjenesteydelser 0 t.kr. (2023: 16 t.kr.)
- Gæld til tilknyttede virksomheder 58.215 t.kr. (2023: 57.892 t.kr.)
- Anden gæld 374 t.kr. (2023: 301 t.kr.)

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende selskabets risici.

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

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser.

Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter. Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 2.368 t.kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Selskabet vurderer, at kreditrisikoen forbundet med øvrige tilgodehavender er meget begrænset, blandt andet på grund af skyldnernes tilfredsstillende soliditet. Selskabet har derfor opgjort det forventede kredittab til 0 t.kr.

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

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

Likviditetsrisici

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

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2024				I alt
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	58.215.116	0	0	58.215.116
Anden gæld	373.529	0	0	0	373.529
	<u>373.529</u>	<u>58.215.116</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58.588.645</u>
Heraf renteudgifter	0	1.739.959	0	0	1.739.959
	<u>0</u>	<u>1.739.959</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.739.959</u>
	31. december 2023				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

kr.	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Leverandørgæld	15.569	0	0	0	15.569
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	57.892.034	0	0	57.892.034
Anden gæld	301.443	0	0	0	301.443
	<u>317.012</u>	<u>57.892.034</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>58.209.046</u>
Heraf renteudgifter	<u>0</u>	<u>1.809.505</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.809.505</u>

Markedsrisici

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

Renterisici

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

En ændring på 1 %-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 582 t.kr.

Valutarisici

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Gælden er baseret på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer og vedrører niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Der indgår ikke andre væsentlige ikke-observerbare inputs i dagsværdien af gæld til tilknyttede virksomheder.

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital 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 på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Formuepleje Ejendomme Select A/S og hæfter subsidært og begrænset med selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets regnskab (Formuepleje Ejendomme Select A/S, CVR-nr. 42 52 71 49). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

10 Nærtstående parter

Forsytia Invest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Formuepleje Ejendomme Select A/S	Aarhus	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Formuepleje Ejendomme Select A/S	Aarhus	CVR.dk

Transaktioner med nærtstående parter

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

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

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

Mikael Arne Fogemann

Direktør

Serienummer: 83d79cfb-278d-4d8d-871e-f7fdf33f91ac

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-17 15:25:00 UTC



Henrik Demant

Dirigent

Serienummer: b369bd6f-791d-422b-a7d8-9cc6e604949b

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-17 15:29:22 UTC



Henrik Demant

Direktør

Serienummer: b369bd6f-791d-422b-a7d8-9cc6e604949b

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-17 15:29:22 UTC



Anders Thorhauge

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

Serienummer: d5a81952-aded-4d49-8a88-56811f5c56b1

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-17 20:29:18 UTC



Michael Laursen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

Serienummer: eefcbfde-cf21-4d87-9ab3-5f579f3b7cb6

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-17 21:03:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter