

# Formuepleje Trøjborg A/S

## Investeringsstrategi

I Formuepleje Trøjborg investeres der i ejendommene Kirkegårdsvej 4 og Peter Sabroes Gade 12A-E + 16A-D, 8000 Aarhus C med investors indskudte kapital og langsigtede lån optaget i danske realkreditinstitutter.

Ejendommene er beliggende i gåafstand til Aarhus Universitet og Aarhus midtby. Begge ejendomme er opført og drevet med henblik på udlejning til unge og studerende, som netop værdsætter denne beliggenhed. Lejlighedernes indretning er således også tilpasset denne lejermålgruppe.

Fondens investeringsstrategi er at investere i, udvikle, udleje og administrere bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, samt anden investeringsvirksomhed indenfor vedtægternes rammer. Udviklingen i afkastet afhænger af ejendomsmarkedet, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, salgstidspunktet samt ændringer i omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Målsætningen for den budgetterede interne rente (IRR) inkl. værdireguleringer efter selskabsskat udgør 5,98% p.a. (10 år)\*.

\* Der henvises til dokument med central information (KID) for afkastet for samme periode i det moderate scenarie:  
[PRIIP dokument - FP Trøjborg](#)

## Fund Governance

Fonden forvaltes af Formuepleje A/S, der er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde, herunder ejendomsfonde. Fonden har selvstændig bestyrelse og direktion.

Formuepleje A/S forestår boligudlejning, med intern udlejningschef, for at sikre fuldstændig kontrol over processerne. Efter erhvervelsen af ejendommene foretages der løbende optimering af driften. Her optimeres alle forhold omkring ejendommene og fondens struktur i øvrigt, med særlig fokus på at sikre lav tomgang, tilpasning af huslejer og optimal finansiering med henblik på at maksimere fondens driftsafkast. Driftsoptimeringen varetages af Formueplejes ejendomsteam.

## Fakta

Selskab	Formuepleje Trøjborg A/S
ISIN	DK0061670718
CVR nr.	42527157
Juridisk Enhed	Aktieselskab
Lovgivning	Alternativ Investeringsfond (AIF)
Startdato	05/07-2021
Nominel aktiekapital i kr.	41.750.000
Ejenkapital i kr.	167.000.000
Antal aktier i stk.	417.500
Indre værdi i kr. pr. aktier (05.07.2021)	400
Kapitalstruktur	Lukket (Close ended)
Antal investorer	36

## Honorar

Fondens faste honorar udgør 0,45% p.a. af fondens balancesum.

Derudover betales et resultat honorar på 10% af den realiserede gevinst på fonden, hvis investorernes afkast udgør 4% p.a. eller mere. Hvis investorens afkast ligger under 2% p.a., betales der ikke resultat honorar. Hvis investorernes afkast ligger mellem 2% p.a. og 4% p.a., betales der et forholdsmæssigt resultat honorar.

## Forvalter Formuepleje A/S

**Bestyrelse** Jesper Hentze Andersen og Lars Sylvest

**Direktør** Peter Kjærgaard

**Investeringskomite** Rasmus Cederholm (formand), Peter Kjærgaard, Otto Friedrichsen og Jesper Veng Pedersen

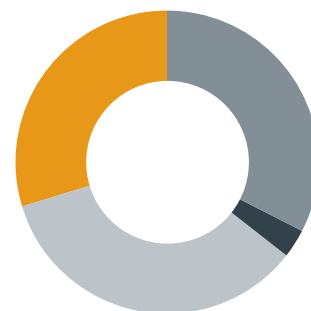
**Ejendomsadministrator** Ejendomsadministration vil blive varetaget af anerkendt eksternt administrator.

## Øvrigt

- Minimumsindskud 750.000 DKK
- Fonden er lukket for indskud.
- Anvisningsret: Investor har anvisningsret til alle ledige boliger på tværs af alle Formueplejes fremtidige ejendomsfonde efter "først til mølle-princippet". En investering på 750.000 kr. udløser en anvisningsret, som kan benyttes af investor eller et familiemedlem. Mail til [bolig@formuepleje.dk](mailto:bolig@formuepleje.dk) med følgende oplysninger: Dit fulde navn, telefonnummer, mailadresse samt hvilken bolig du ønsker.
- Exitmulighed: Formuepleje rådgiver de pågældende investorer om mulighederne for salg af andelen og er behjælpelig med at formidle kontakten mellem køber og sælger. Mail til [sekretariat@formuepleje.dk](mailto:sekretariat@formuepleje.dk).

Ved spørgsmål om salg og køb, anvisninger samt exitmuligheder kontakt Formuepleje A/S. Fonden er velegnet til skattemiljøer som frie midler, selskabsmidler samt pensionsordninger.

## Sammensætning af egenkapital og kreditforeningsgæld



■ Fastforrentet 30-årigt lån ■ Fastforrentet 20-årigt lån  
■ Variabelt forrentet 6M CIBOR ■ Egenkapital

# Formuepleje Trøjborg A/S

---

## Portefølje

Fonden ejer følgende ejendomme via datterselskaber:



### Kirkegårdsvej 4, 8000 Aarhus C

47 stk. ejerlejligheder (1-4 vær. på 51-92 m<sup>2</sup>) og p-kælder med 21 stk. parkeringspladser.

Opført 2009, BSAA arkitekter.

I firetagers ejendom med elevator og parkeringskælder.

47 stk. boligejerlejligheder med et samlet areal på 3.073 m<sup>2</sup> svarende til et gennemsnitligt areal på ca. 65 m<sup>2</sup> pr. lejlighed. Alle lejemålene fra 1. sal har adgang til egen altan og stuelejlighederne kan bruge arealet ud mod den fælles gårdhave som udeareal til cafébord, bæk og lign. Lejlighederne er indrettet med faste indbyggede skabe, opvaskemaskine, stort køle-/fryseskab, indbygningsovn og keramisk kogeplade. Badeværelserne er med vaskesøjle og gulvvarme. Kælderen indeholder cykelkælder og depotrum. Alle lejligheder har adgang til et depotrum.

Ligger i gåafstand til Aarhus Universitet og endda så tæt på, at man fra ejendommen kan se en del af Universitetet. Samtidig kort gåafstand til centrum's skønne Latinerkvarter, Trøjborg der byder på skov og vand samt Aarhus Ø med havnebad.

---



### Peter Sabroes Gade 12A-E + 16A-D, 8000 Aarhus C

182 stk. ejerlejligheder (1-4 vær. på 32-93 m<sup>2</sup>) og p-kælder + parkeringsterræn med i alt 44 stk. parkeringspladser.

Opført 2018, Arkitema Architects.

I elegant og enkelt byggeri med i alt ni bygningskroppe der er forbundet to og to eller tre sammen, i små forskydninger. Bygningerne er i henholdsvis tre, fire og fem etager med elevatorer. Opført i røde mursten og med rødt tegltag, der falder i tråd med de omkringliggende historiske byggerier, og hvor nyt og ældre mødes. Haveareal der forbinder bygningerne. Parkeringskælder og parkeringsterræn.

182 boligejerlejligheder med et samlet areal på 10.411 m<sup>2</sup> svarende til et gennemsnitligt areal på 57 m<sup>2</sup> pr. lejlighed. Alle lejlighederne i stueplan har adgang til egen afskærmet terrasse, mens samtlige øvrige lejligheder har adgang til egen altan. En del af boligerne har udsigt over byen og vandet. Lejlighederne er indrettet med opvaskemaskine, stort køle-/fryseskab, indbygningsovn og keramisk kogeplade. Badeværelserne er med vaskesøjle og gulvvarme.

Beliggenheden er meget central i forhold til Universitetet, Trøjborg bydelen, skoven og vandet samt Aarhus centrum.

---

**Boliglejemål: 229 stk.**  
**Parkeringspladser: 65 stk.**

---