

Generalforsamling afholdes
den 26. februar 2026

Thue Hagenau, dirigent

1. JANUAR 2025 – 31. DECEMBER 2025

Årsrapport Formuepleje Ejendomme Nicolinehus Nord A/S

CVR-NR. 42 52 71 06

2025



FORMUE|PLEJE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning	4
Fakta om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.....	4
Forord	6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2025.....	7
Koncernstruktur	9
Regnskabsberetning	10
Markedet for investeringsejendomme	16
Koncernens Ejendom.....	20
Kapitalstruktur og finansiering	23
Aktionærforhold	25
Bestyrelse	27
Direktion	30
Fund Governance.....	32
Påtegninger	33
Ledespåtegning	33
Den uafhængige revisors påtegning	34
Koncern- og Årsregnskab 1. januar til 31. december 2025	37
Resultatopgørelse.....	37
Balance, aktiver	38
Balance, Passiver	39
Egenkapitalopgørelse	40
Pengestrømsopgørelse for koncernen	41
Noter til årsrapporten	42
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' væsentligste aftaler	59



LEDELSESBERETNING

FAKTA OM FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med et samlet antal aktier på 888.500 stk. og en indre værdi på 400 kr. pr. aktie. Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2025 i alt 88.850.000 kr.

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
c/o Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8.
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 42 52 71 06
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24915

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
har hjemsted i Aarhus Kommune.

www.formuepleje.dk/ejendomme/ejendomsfonde/

Formål

Formuepleje Nicolinehus Nord 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.

Investeringens væsentligste kendetegn

Ejendomsinvesteringen i Nicolinehus Nord er foretaget på baggrund af fondens investeringsstrategi, som omfatter køb af en nyopført ejendom med 60 boliglejemål samt et attraktivt miks af 6 forskellige enheder af erhvervslejemål – opført og indrettet som henholdsvis kontorer, restaurant og skybar, markedshal med stadepladser, fitnesscenter, parkeringskælder og depotrum (flere enheder).

Forvalter

Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8.
8000 Aarhus C

Investeringen er finansieret via egenkapital fra projektets investorer og en finansieringsmodel, hvor långiver har pant i ejendommen. Det betyder, at den maksimale risiko for en investor er det kontante indskud.

Med erhvervelse af Nicolinehus Nord ApS opnås en diversificeret lejeindtægt fra flere forskellige lejere. Lejerdiversiteten giver en stor risikospredning på forskellige ejendomssegmenter. Erhvervslejerne har bundet sig på uopsigelige lejekontrakter frem til 2033 og 2038, hvilket giver et godt udgangspunkt for koncernens drift.

Formuepleje Nicolinehus Nord 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 undervejs i levetiden. 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 investeringsstrategien og investeringsområdet samt ved udøvelse af en hensigtsmæssig forvaltning og administration og ved brug af finansiering.

CVR-nr.: 18 05 97 38

Den daglige ledelse er delegeret til forvalter. Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har indgået en

administrationsaftale med Formuepleje A/S som forvalter. Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Forvalteren, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. AIF'ens aktiviteter skal overvåges af en af Finanstilsynet godkendt depositar.

Depositar

Nordic Compliance Services A/S
Oslo Plads 2
2100 København Ø

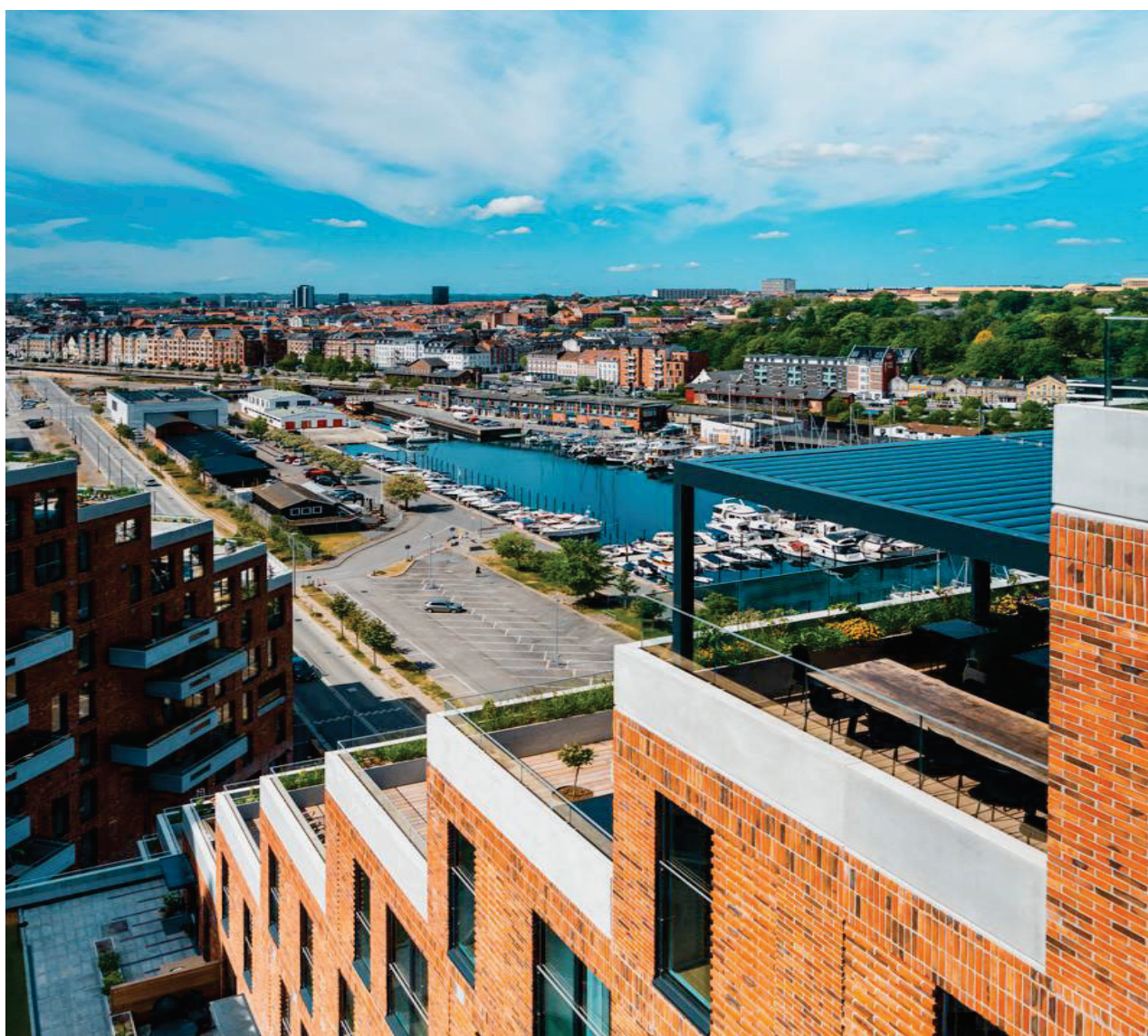
CVR-nr.: 40 48 83 16

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C
CVR nr.: 30 70 02 28

Regnskabsår

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' regnskabsår følger kalenderåret.



LEDELSESBERETNING

FORORD

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S aflægger i dag et koncernregnskab med et tilfredsstillende resultat efter skat på 21.936.845 kr. Egenkapital udgør pr. 31. december 2025 i alt 304.140.820 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 342,31 kr. (Nominel kurs 100 kr. pr. aktie).

Årets resultat

Årets resultat er især påvirket af:

- En udlejningsprocent på 100% pr. 31. december 2025 samt 11 genudlejninger af koncernens boliglejemål, som har resulteret i en stigning i koncernens samlede boliglejeindtægt på 1,31% p.a.
- Et fortsat højt niveau for koncernens finansielle omkostninger. Dog udgør niveauet for den gennemsnitlige rente på koncernens variabelt forrentede kreditforeningsgæld (CIBOR6) 2,56% for 2025 mod 3,85% sidste år.
- En positiv dagsværdiregulering af både koncernens investeringsejendom og gældsforpligtelser på henholdsvis 15.300.000 kr. og 1.692.712 kr.
- Vurderingsstyrelsen har endnu ikke udarbejdet den endelige ejendomsvurdering, og koncernen foretager fortsat hensættelser til såvel grundskyld som dækningsafgift på basis af eksternt rekvirerede estimater for ejendommens forventede ejendomsskatter.

Regnskabsårets bruttoresultat udgør i alt 30.685.812 kr. og er højere end ledelsens tidligere udmeldte forventninger på et bruttoresultat for 2025 på i alt 27-29 mio. kr.

Ledelsen anser koncernens bruttoresultat for 2025 som tilfredsstillende, ligesom ledelsen anser

koncernens samlede resultat efter skat for tilfredsstillende, om end det skal ses i lyset af et fortsat højt niveau for koncernens finansielle omkostninger, som overstiger forventningerne i hovedscenariet i udbudsmaterialet.

Balance

Koncernens ejendom er finansieret med kreditforeningslån og egenkapital. Ejendommen har en belåningsgrad (LTV) på 63,05% mod 65,17% sidste år.

Forventninger til 2026

For regnskabsåret 2026 forventes et mere aktivt marked for investeringsejendomme samtidig med, at niveauet for koncernens gennemsnitlige variable renter forventeligt vil falde svagt. Pr. 1. januar 2026 er der foretaget rentefastsættelse af koncernens variable rente (CIBOR6), som for 1. halvår 2026 udgør 2,41%. Niveauet for den gennemsnitlige rente på koncernens variabelt forrentede kreditforeningsgæld (CIBOR6) udgjorde 2,56% for 2025.

Bruttoresultatet for regnskabsåret 2026 forventes at stige qua en solid driftsindtjening og en fortsat høj udlejningsprocent.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2026 et bruttoresultat på 26-28 mio. kr. Resultatet vil blive påvirket af dels opstartsomkostningerne i forbindelse med den igangværende privatiseringsproces og salg af ejerlejligheder, dels i forbindelse med eventuelle omkostninger ved opdeling af ét eksisterende erhvervslejemål til et flerbrugerkontor.

Forventningerne er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede.

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning	38.451.037	38.362.262	0	0
Bruttoresultat	30.685.812	26.051.646	-4.308.736	-4.389.147
Dagsværdiregulering	16.992.712	-69.653.144	0	0
Resultat før finansielle poster	47.678.524	-43.601.498	26.053.115	-50.737.171
Resultat før skat	29.199.352	-69.370.374	21.744.379	-55.126.318
Årets resultat	21.936.845	-54.116.031	21.936.845	-54.116.031

Balance

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Aktiver				
Materielle anlægsaktiver	754.000.000	738.700.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	319.565.320	293.101.535
Tilgodehavender	12.577.463	18.660.611	2.390.392	1.127.287
Likvide beholdninger	32.791.784	24.870.373	1.865.160	2.339.560
Aktiver i alt	799.369.247	782.230.984	323.820.872	296.568.382
Passiver				
Egenkapital	304.140.820	282.203.975	304.140.820	282.203.975
Langfristede gældsforpligtelser	470.939.807	477.094.792	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	24.288.620	22.932.217	19.680.052	14.364.407
Passiver i alt	799.369.247	782.230.984	323.820.872	296.568.382

Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	Koncern	
	2025	2024
Pengestrømme fra driftsaktivitet	12.209.568	6.440.251
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.288.157	2.542.128
Årtpengestrømme	7.921.411	8.982.379
Likvider, primo	24.870.373	15.887.994
Likvider, ultimo	32.791.784	24.870.373

NØGLETAL

Ejendom

	2025	2024
Lejebærende areal i m ²	22.112	22.112
Ejendomsværdi pr. m ²	34.099	33.407
Antal lejligheder	60	60
Antal erhvervslejemål	6	6
Udlejningsgrad pr. 31. december	100,0%	100,0%
Gnst. boligleje i kr. pr. m ²	1.894	1.867

Finansielle

	Koncern	
	2025	2024
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin)	124,00	-113,66
Bruttomargin	79,80	67,91
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	7,48	-17,50
Return on Invested capital (ROIC) i pct. p.a.	6,38	-5,90
Soliditetsgrad i pct.	38,05	36,08
Likviditetsgrad i pct.	186,79	189,82
Loan to value (LTV)	0,63	0,65
Interest coverage ratio (ICR)	-1,66	-1,01

Aktie

	Moderselskab	
	2025	2024
Indre værdi pr. aktie	342,31	317,62
Indre værdi i alt	304.140.820	282.203.975
Resultat pr. aktie (EPS)	24,69	-60,91
Antal aktier	888.500	888.500
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	13,74	7,25
Udbytte pr. aktie	0	0
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

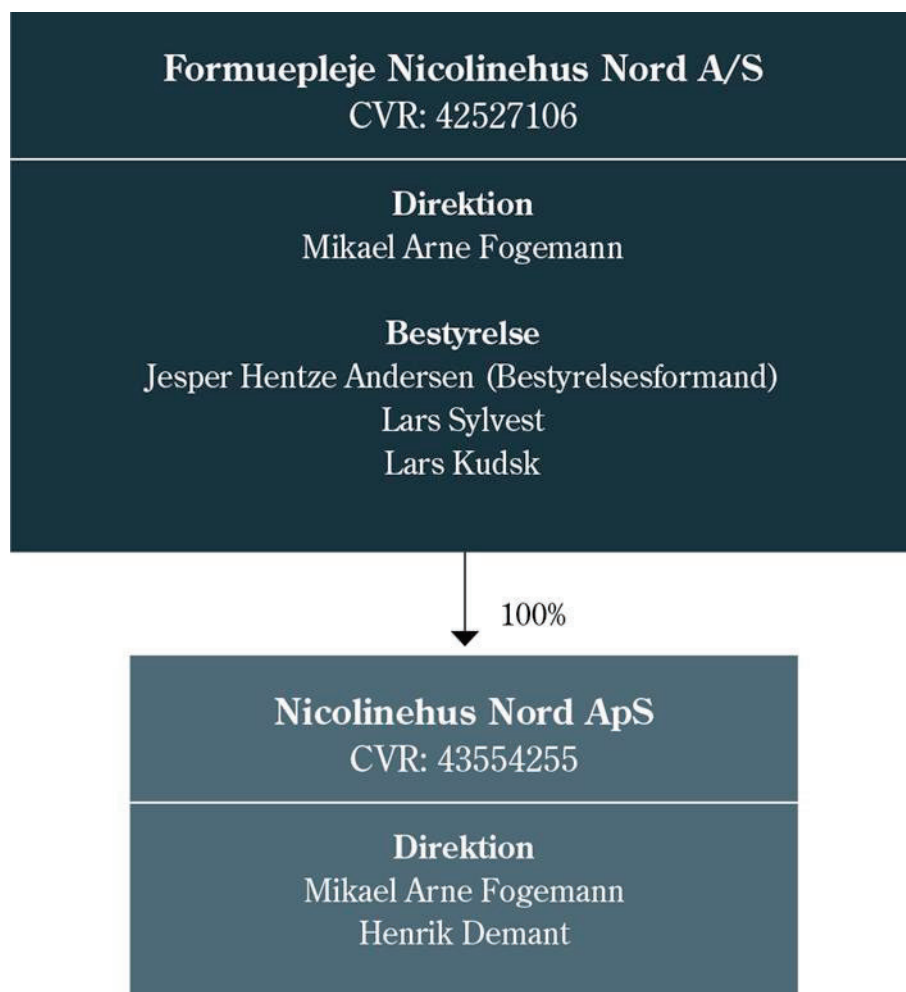
LEDELSESBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er et moderselskab i en koncern, der ejer 100% af anparterne i ejendomsselskabet Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr.: 43 55 42 55).

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

Koncernstrukturen er vist i nedenstående figur:



LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S aflægger i dag et koncernregnskab med et tilfredsstillende resultat efter skat på 21.936.845 kr. Egenkapital udgør pr. 31. december 2025 i alt 304.140.820 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 342,31 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2025 har der fortsat været fokus på optimering af koncernens driftsmæssige resultat. Udlejningsprocenten pr. 31. december 2025 udgør 100%, og 11 genudlejninger af koncernens boliglejemål har sammen med årets netto prisindeksregulering af lejekontrakter resulteret i en stigning i koncernens samlede boliglejeindtægt på 1,31% p.a.

I regnskabsåret 2025 har der endvidere været fokus på mulighederne for gennemførelse af en privatiseringsproces med frasalg af ejendommens boligejerlejligheder. På en ekstraordinær generalforsamling den 19. december 2025 blev igangsættelse af privatiseringsprocessen vedtaget. Det forventes, at selve frasalgsprocessen med salg af ejerlejligheder kan opstartes i marts 2026.

Ligeledes er en proces for opdeling af ét erhvervslejemål igangsat, og udlejning er i fællesskab med eksisterende lejer og erhvervsmægler påbegyndt. Tiltaget vurderes som positivt og sikrer blandt andet et godt og velfungerende kontorprodukt frem mod lejekontraktens forventede exit i 2032.

Den oprindelige lejeforpligtigelse fastholdes, således at lejebetaling fra nye erhvervslejer modregnes lejebetalingen indeholdt i den eksisterende lejekontrakt.

Vurderingsstyrelsen har endnu ikke udarbejdet den endelige ejendomsvurdering, og koncernen foretager fortsat hensættelser til såvel grundskyld som dækningsafgift på basis af eksternt rekvirerede estimer for ejendommens forventede ejendomsskatter.

Bruttoresultat

Koncernens samlede nettoomsætning udgør 38.451.037 kr. mod 38.362.262 kr. sidste år, mens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger har udgjort henholdsvis 2.305.193 kr. og 5.460.032 kr. mod 6.605.621 kr. og 5.704.995 kr. sidste år. Omkostningerne er specificeret i note 4-8.

I hovedtræk omfatter koncernens omkostninger driftsrelaterede omkostninger, omkostninger til ejendomsadministration, forvaltningshonorar, eksterne konsulenter samt hensættelse til ejendomsskat. Der henvises til årsregnskabets note 4 og 5.

Koncernens bruttoresultat for regnskabsåret 2025 udgør i alt 30.685.812 kr. mod 26.051.646 kr. sidste år. Dermed ligger regnskabsårets bruttoresultat marginalt højere end ledelsens tidligere udmeldte forventninger om et bruttoresultat på 27-29 mio. kr.

Dagsværdiregulering

Koncernens ejendom er vurderet til dagsværdi ud fra en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Nettostartafkast til fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er for så vidt erhvervsdelen baseret på et udlejningsscenarie, mens nettostartafkastet for værdiansættelsen af ejendommens boliger er baseret på et frasalgsscenarie. De interne beregninger sammenholdes med valuarvurderinger fra uafhængig ekstern valuar, som også anvender en DCF-værdiansættelsesmodel. Den eksterne valuar har ligeledes baseret vurderingen på henholdsvis udlejning af erhvervsdelen og frasalg af boligdelen.

Dagsværdien pr. 31. december 2025 udgør 754.000.000 kr. mod 738.700.000 kr. sidste år, hvilket har medført en samlet positiv dagsværdiregulering på 15.300.000 kr. mod -68.500.000 kr. sidste år. Stigningen i investeringsejendommens dagsværdi for

regnskabsåret 2025 udgør 2,07% og skal primært ses i lyset af udviklingen i ejendomsmarkedet generelt.

Ledelsen har vurderet, at udviklingen i afkastkravet for koncernens investeringsejendom er steget fra 4,74% pr. 31. december 2024 til 4,82% pr. 31. december 2025. (Se note 13).

Dagsværdiregulering af koncernens kreditforeningsgæld udgør 1.692.712 kr. pr. 31. december 2025 mod -1.153.144 kr. sidste år. Regnskabsårets kursregulering fordeler sig med 941.593 kr. på det fastforrentede lån og med 751.119 kr. på det variabelt forrentede lån.

Finansielle poster

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2025 udgør koncernens finansielle indtægter og omkostninger henholdsvis 1.019.194 kr. og 19.498.366 kr. mod 254.977 kr. og 26.023.853 kr. sidste år.

Et fald i ydelsen på koncernens variabelt forrentede kreditforeningslån har sammen med gældskonverteringen i 2024 medført et lavere niveau for koncernens finansielle omkostninger.

Den variable rente har i regnskabsåret udgjort 2,84% i perioden fra 1. januar til 30. juni 2025 og 2,28% i perioden fra 1. juli til 31. december 2025. I regnskabsåret 2024 udgjorde den variable rente henholdsvis 3,97% og 3,74%.

Årets resultat

Resultatet efter skat udgør i alt 21.936.845 kr. mod -54.116.031 kr. sidste år. Regnskabsårets resultat efter skat svarende til et resultat pr. aktie på 24,69 kr. mod -60,91 kr. sidste år.

Ledelsen anser koncernens resultat efter skat for tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2026 forventes et mere aktivt marked for investeringsejendomme og et svagt faldende gennemsnitligt niveau for den variabel finansieringsrente. Koncernens resultat vil blive påvirket af opstartsomkostningerne i forbindelse

med den igangværende privatiseringsproces samt i forbindelse med omdannelse af et eksisterende erhvervslejemål til et flerbrugerkontor.

Aktiver

Investeringsejendom

Koncernens ejendom er som ovenfor angivet vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Dagsværdien af koncernens investeringsejendom pr. 31. december 2025 udgør 754.000.000 kr. mod en dagsværdi pr. 31. december 2024 på 738.700.000 kr. Dagsværdireguleringen for regnskabsåret 2025 udgør før skat 15.300.000 kr. mod -68.500.000 kr. sidste år. Regnskabsårets dagsværdiregulering svarer til en stigning på 2,07% i forhold til ejendomsværdien pr. 31. december 2024.

For detaljer omkring koncernens investeringsejendom henvises til afsnittet vedrørende ejendommen.

Omsætningsaktiver

Koncernens omsætningsaktiver består af udskudt skat, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt likvide beholdninger og udgør pr. 31. december 2025 i alt 45.369.249 kr. mod 43.530.984 kr. pr. 31. december 2024.

Tilgodehavender

Koncernens tilgodehavender består af udskudt skat, andre tilgodehavender samt periodeafgrænsningsposter og udgør pr. 31. december 2025 i alt 12.577.463 kr. mod 18.660.611 kr. pr. 31. december 2024.

I regnskabsposten for andre tilgodehavender på i alt 4.041.832 kr. indgår primært tilgodehavende leje og øvrige restancer samt tilgodehavende ejendomsskat på henholdsvis 969.917 kr. og 3.043.089 kr.

Likvide beholdninger

Koncernens samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2025 udgør 32.791.784 kr. mod 24.870.373 kr. pr. 31. december 2024.

Passiver**Egenkapital**

Koncernens samlede egenkapital efter indregning af regnskabsårets positive resultat efter skat udgør i alt 304.140.820 kr. pr. 31. december 2025, mod 282.203.975 kr. pr. 31. december 2024.

Gældsforpligtelser**Langfristede gældsforpligtelser**

Koncernens kreditforeningsbelåning er sammensat af et konverterbart obligationslån og et inkonvertibelt kontantlån med en samlet nominal værdi på i alt 475.620.217 kr. pr. 31. december 2025 mod 479.968.374 kr. pr. 31. december 2024.

Finansieringen er fordelt på såvel fastforrentede som variabelt forrentede lån med og uden afdrag. Der foretages afdrag på ca. 50% af fondens samlede kreditforeningslån.

Pr. 31. december 2025 består koncernens låneportefølje af følgende lån: 30-årigt konverterbart obligationslån med fast rente på 4,00% samt 30-årigt kontantlån med variabel rente (CIBOR6).

Pr. 31. december 2025 udgør dagsværdien af koncernens langfristede gæld i alt 470.939.807 kr. mod 477.094.792 kr. pr. 31. december 2024. Der henvises i øvrigt til afsnittet "Kapitalstruktur og finansiering".

Kortfristede gældsforpligtelser

Koncernens kortfristede forpligtelser udgør 24.288.620 kr. pr. 31. december 2025 mod 22.932.217 kr. pr. 31. december 2024. Koncernens kortfristede gældsforpligtelser består af den kortfristede del af koncernens langfristede kreditforeningslån (kreditforeningslån med forfald indenfor 12 måneder), deposita og modtagne forudbetalinger fra lejer, gæld til leverandører og anden gæld, skyldig selskabsskat og andre gældsforpligtelser.

I koncernens andre gældsforpligtelser indgår hensættelse til en forventet ejendomsskat på i alt - 5.923.916 kr.

Dagsværdien af koncernens samlede gæld til kreditinstitut udgør pr. 31. december 2025 i alt 475.402.080 kr. mod 481.382.949 kr. pr. 31. december 2024. I regnskabsåret 2025 er koncernens langfristede gæld dagsværdireguleret med i alt 1.692.712 kr. mod i alt -1.153.144 kr. sidste år.

Pengestrømme

Årets netto pengestrømme udgør for regnskabsperioden i alt 7.921.411 kr. og er relateret til drifts- og finansieringsaktivitet. Koncernens nettopengestrømme udgjorde i alt 8.982.379 kr. for regnskabsåret 2024.

Koncernens likvide beholdning ved periodens afslutning pr. 31. december 2025 udgør i alt 32.791.784 kr. mod 24.870.373 kr. pr. 31. december 2024.

Moderselskabet

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er moderselskab i koncernen. 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 virksomheder*". Kapitalandelene i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode.

Årets resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør for regnskabsåret 2025 26.463.785 kr. mod -50.501.653 kr. sidste år, mens årets resultat for moderselskabet udgør i alt 21.936.845 kr., og egenkapital udgør pr. 31. december 2025 i alt 304.140.820 kr. Resultat og egenkapital er identisk med de tilsvarende for koncernen.

Indre værdi

Den indre værdi pr. aktie er i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2025 steget fra 317,62 kr. til 342,31 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 7,77 %. Siden selskabets stiftelse den 5. juli 2021 er indre værdi pr. aktie faldet fra 400,00 kr. til 342,31kr. pr. aktie, svarende til et fald på 14,42%.

Begivenheder efter den 31. december 2025

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme klassificeres regnskabsmæssigt efter dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der ikke forefindes egentlige markedspriser og afkastestimer for koncernens ejendom.

Opgørelse af ejendommens dagsværdi indebærer derfor væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvorfor koncernen ved dagsværdiregulering af ejendommen har besluttet årligt at indhente ekstern valuarvurdering for koncernens ejendom. Dette er med henblik på at sammenholde valuarvurderinger med interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Konklusionen er for dagsværdien af koncernens investeringsejendom sammenfaldende.

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

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

Regulativ om bæredygtighed

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen. Der gælder forskellige krav for fonde afhængig af, hvilken kategorisering og dermed bæredygtighedsprofil disse har.

For artikel 6-fonde skal der gives følgende erklæring i tilknytning til årsrapporten: De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Der rapporteres ikke for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.

Lønoplysninger

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. §61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger. Den samlede lønsum for 2025 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 120.055 t.kr., hvoraf 115.940 t.kr. er fast løn, og 4.115 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 3.483 t.kr., hvoraf 3.483 t.kr. er fast løn, og 0 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede foreninger og ejendomsfonde, udgør 26.440 t.kr., hvoraf 24.237 t.kr. er fast løn, og 2.203 t.kr. er variabel løn.

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos Formuepleje A/S fra nogen af de forvaltede foreninger og ejendomsfonde.

Der findes ikke oplysninger, som muliggør allokering af de samlede lønsummer til de enkelte forvaltede foreninger og ejendomsfonde.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2025 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 102.

Forventninger til 2026

Formuepleje A/S vil, som forvalter for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, løbende optimere den nuværende investeringsejendom ved et fortsat kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af driftsindtjeningen med stigende lejeindtægter samt et faldende niveau for såvel ejendomsomkostningerne som andre eksterne omkostninger.

Fokus er derfor på vækst og fremadrettet stabilitet i koncernens primære indtjenings- og forretningssegment.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2026 et bruttoresultat på 26-28 mio. kr. med en solid og fortsat høj udlejningsprocent. Årets resultat før skat forventes at blive påvirket af et marginalt lavere niveau for den variable finansieringsrente. Pr. 1. januar 2026 er der foretaget rentefastsættelse af koncernens variable rente (CIBOR6), som for 1. halvår 2026 udgør 2,41%. Niveauet for den gennemsnitlige rente på koncernens variabelt forrentede kreditforeningsgæld (CIBOR6) udgjorde 2,56% for 2025. Koncernens ordinære resultat forventes omvendt at blive negativt påvirket med ca. 3 mio. kr. som følge af opstartsomkostningerne i forbindelse med den igangværende privatiseringsproces samt i forbindelse med opdeling af ét eksisterende erhvervslejemål til et flerbrugerkontor,

Hertil kan komme dagsværdiregulering af koncernens ejendom som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet generelt.

Ændring af dagsværdien af koncernens finansielle gældsforpligtelser som følge af udviklingen på de

finansielle markeder kan ligeledes påvirke koncernens resultat.

Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2026 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i lejeindtægterne, omkostningerne til drift og vedligeholdelse, rentesatser samt forventningerne til ejendomsskatterne og koncernens mulighed for fremadrettet at opkræve direkte fra lejerne.

Lejereguleringer af koncernens boliglejemål foretages i udgangspunktet på basis af udviklingen i nettoprisindekset. Ved genudlejning og under hensyntagen til udlejningsprocentens følsomhed foretages der ved genudlejning dog altid en individuel vurdering af såvel det aktuelle lejeniveau som gennemsnittet for lejeniveauet for omkringliggende, sammenlignelige lejemål. Som følge af udviklingen i privatiseringsprocessen vil lejeindtægten falde proportionalt med antallet af frasolgte ejerlejligheder.

For koncernens erhvervslejemål reguleres disse, jf. lejekontraktens bestemmelser som udgør 1,0% - 2,5% p.a. Én enkelt erhvervslejers årlige leje reguleres dog i forhold til udviklingen i nettoprisindekset (NPI).

Koncernen vil som led i den løbende optimering af afkastet fortsat forsøge at udnytte udviklingen på de finansielle markeder og foretage låneomlægninger gennem konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der vil blive foretaget løbende refinansiering og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning.



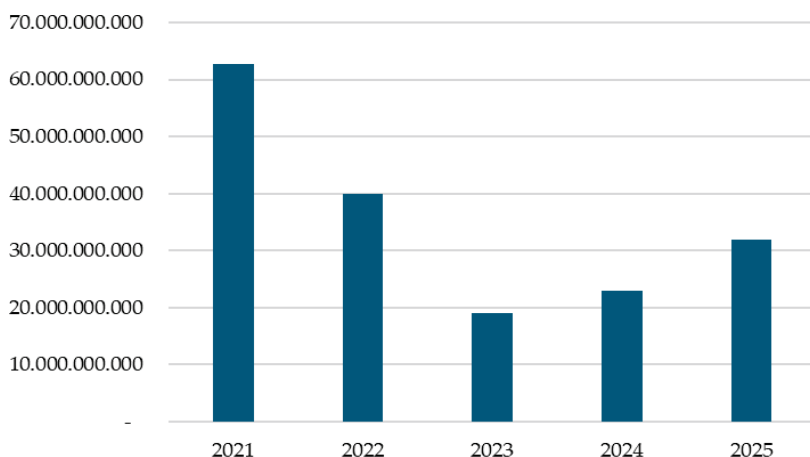
LEDELSESBERETNING

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

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

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

Udviklingen i transaktionsvolumen for boligudlejningsejendomme i Danmark



Kilde: ReData

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

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

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

Kilde: Finans Danmark

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

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

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

Lejepriser

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

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

Stærke rammebetingelser

Opgørelser fra Colliers International Danmark viser, at Danmark i første halvår af 2025 var nr. 12 i verden til at tiltrække kapital til investering i fast

ejendom. Det er lidt af en bedrift med et BNP, der kun er på 34. pladsen og en samlet befolkning der kun rækker til en 140. plads.

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

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

Markedsudviklingen

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

Direkte afkastkrav på nye boligudlejningsejendomme

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

Kilde: Colliers International Danmark

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

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

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

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

Kontor og Retail

Mens boligsegmentet er ved at vise styrke og investorefterspørgsel igen, så er der også lidt fremgang at spore i andre segmenter frem mod årsafslutningen. Der har i løbet af 2025 været flere større kontortransaktioner - mest nævneværdig er nok PensionDanmarks milliardinvestering på Ørestads Boulevard i København og Jeudans køb af to ejendommene af PFA. På retailsiden har der også været visse større transaktioner heriblandt Veri Centeret i Risskov.

Selvom der har været større transaktioner, så har udviklingen været nogenlunde stabil i den samlede landsdækkende volumen, men markedet for kontor og retail ejendomme viser de første tegn på genopblomstring, og som Executive Director hos Colliers udtaler, *"Det buldrer ikke i disse segmenter, men investorerne tør godt igen"*. Dette er det samme mønster, som man så for boligsegmentet mod slutningen af 2024.

Fokus på lejerne

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



LEDELSESBERETNING

KONCERNENS EJENDOM

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S erhvervede den 24. januar 2023 investeringsejendommen beliggende på Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i Aarhus C.

Investeringsejendommen er beliggende centralt i den nyudviklede bydel Aarhus Ø og er opført i 2022 (Energimærke A og DGNB Guld certificeret). Ejendommen består af 60 stk. ejerlejligheder (62-187 m²) - opført og indrettet som luksuslejligheder med altan og/eller terrasser. Der er tilknyttet depotrum til alle ejerlejlighederne, og lejeniveauet udgør 9.066-28.523 kr. pr. måned ekskl. forbrug. Ved 100% udlejning udgør fordelingen af

lejeindtægten mellem erhverv og bolig henholdsvis 74% og 26%.

Udlejningsmarkedet i Aarhus Kommune er karakteriseret ved et stort udbud samt et forventet fremtidigt stigende behov for lejeboliger og erhvervslejemål. Aarhus Kommune har positiv befolkningstilvækst.

Koncernens samlede lejeindtægter udgør for regnskabsåret 2025 i alt 38.451.037 kr., mens dagsværdien af ejendommen pr. 31. december 2025 udgør i alt 754.000.000 kr. Koncernens erhvervsleje- og boligindtægt udgør henholdsvis 28.267.633 kr. og 10.183.404 kr.

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG

	Lejeindtægt (kr.)			Udvikling	Genudlejning (stk.)		Tomgang (stk.)	
	2025	2024			2025	2024	2025	2024
Nicolinehus Nord ApS (bolig)	10.183.404	10.052.012		1,31%	11	19	0	0
I alt	10.183.404	10.052.012			11	19	0	0

I regnskabsperioden 2025 er der foretaget 11 genudlejninger af koncernens boliglejemål, svarende til en årlig churn-rate på 18,33%.

Væksten i koncernens samlede boliglejeindtægt udgør i alt 1,31% p.a. mod 1,76% p.a. sidste år. Stigningen i koncernens boliglejeindtægt er fremkommet dels i forbindelse med lejeregulering i henhold til udviklingen i nettoprisindekset samt i forbindelse med lejeregulering ved genudlejninger. Ejendommens boliglejemål har været fuldt udlejet og således uden tomgang. Koncernens erhvervslejere har bundet sig på uopsigelige lejekontrakter frem til 2033 og 2038.

Lejeregulering af erhvervslejemål foretages i henhold til lejekontraktens bestemmelser og udgør 1,0% - 2,5% p.a. En enkelt erhvervslejer's årlige leje reguleres dog i forhold til udviklingen i nettoprisindekset (NPI).

I samarbejde med en enkelt erhvervslejer er det i regnskabsåret besluttet at omdanne deres lejemål således at flere erhvervsaktører kan leje mindre og mere unikke lokaler.

Udlejningsprocenten for både bolig og erhverv udgør 100% pr. 31. december 2025.

VÆRDIREGULERING

INVESTERINGSEJENDOM

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendom foretages årligt ud fra interne beregninger baseret på en anerkendt Discounted Cash Flow (DCF-model) værdiansættelsesmodel. Ved anvendelse af en DCF-model 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.

Diskonteringsfaktoren i form af et nettostartafkast, med tillæg af en inflationsforventning, til fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er, for så vidt angår erhvervsdelen, baseret på et udlejningsscenarie, mens nettostartafkastet for værdiansættelsen af ejendommens boliger er baseret på et frasalgsscenarie.

De interne beregninger sammenholdes med valuarvurderinger fra uafhængig ekstern valuar, som også anvender en DCF-værdiansættelsesmodel. Den eksterne valuar har ligeledes baseret vurderingen på hhv. udlejning for erhvervsdelen og frasalg for boligdelen.

Dagsværdien pr. 31. december 2025 udgør i alt 754.000.000 kr., mod 738.700.000 kr. pr. 31. december 2024. Værdien pr. kvadratmeter svarer

til 34.099 kr. den 31. december 2025 mod 33.407 kr. sidste år.

Årets dagsværdiregulering før skat af koncernens investeringsejendom udgør i alt 15.300.000 kr. svarende til en stigning på 2,07%.

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

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor og lejeindtægt kan illustreres ved:

- at en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med -36.803.855 kr.
- at et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på 40.834.709 kr.
- at en stigning / fald i lejeindtægten på +/- 1,0%-point vil medføre en ændring i dagsværdierne på +/- 8.258.233 kr.

I note 1, 2 og 13 er koncernens principper for vurdering af investeringsejendommen beskrevet.

GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

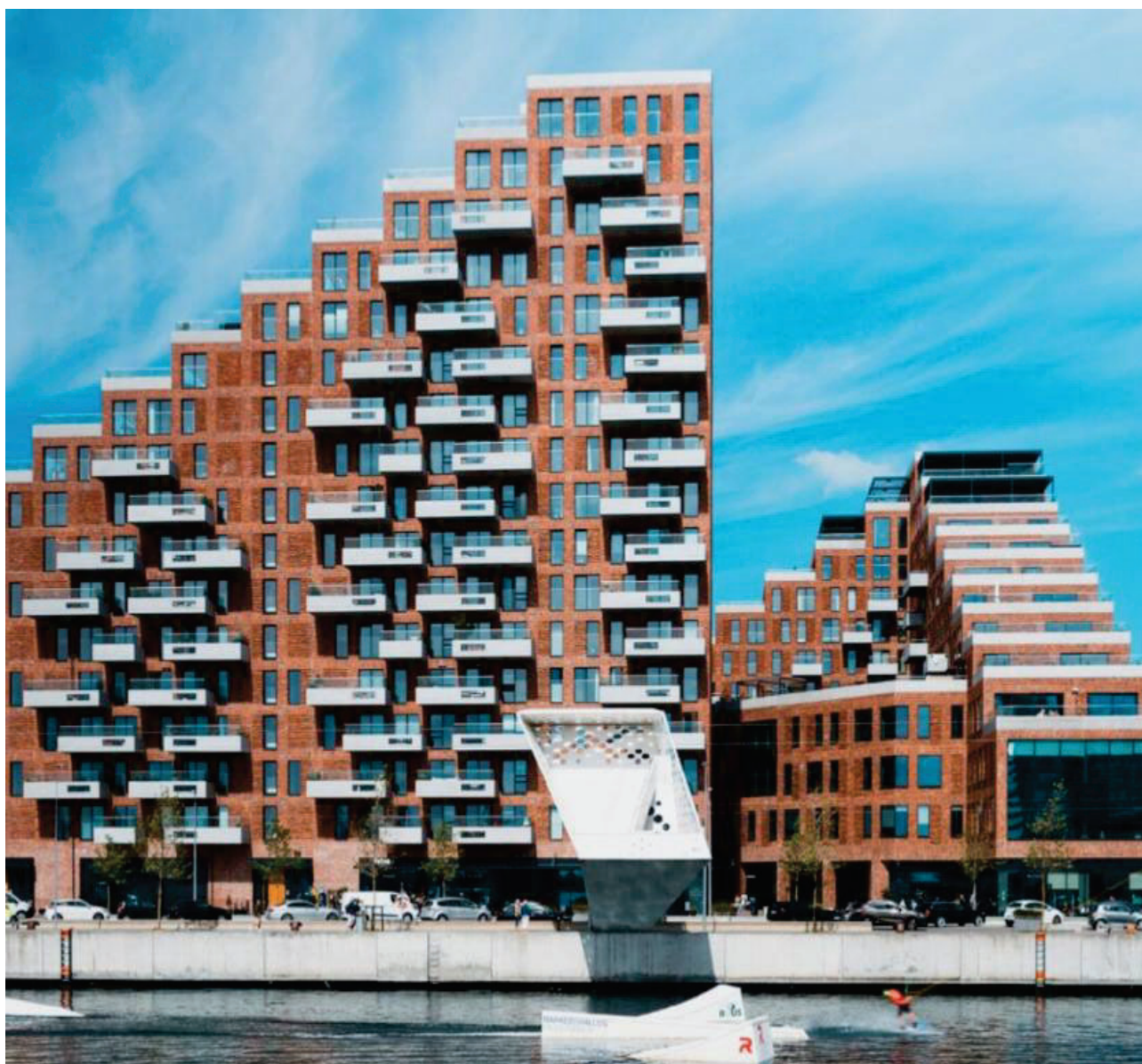
Gæld til kreditinstitutter vedrørende koncernens investeringsejendom indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af regulering til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i koncernens resultatopgørelse og balance.

Finansieringsstruktur er i indeværende regnskabsperiode uændret.

Der er foretaget dagsværdiregulering af koncernens kreditforeningsgæld. For regnskabsåret 2025 udgør den samlede dagsværdiregulering 1.692.712 kr. mod -1.153.144 kr. sidste år.

I forhold til investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025 udgør koncernens belåningsgrad i alt (LTV) 63,05% mod 65,17% pr. 31. december 2024. Der foretages fortsat afdrag på ca. 50% af koncernens samlede kreditforeningsgæld. For regnskabsåret 2025 udgør afdrag på kreditforeningsgæld i alt 4.288.157 kr. mod 2.562.082 kr.

Koncernens portefølje af kreditforeningslån er beskrevet i afsnittet vedrørende "Kapitalstruktur og finansiering".



LEDELSESBERETNING

KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

Koncernen gearer den indskudte egenkapital ved 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 rentesikringsinstrumenter (derivativer).

Koncernen kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansieringssammensætningen, så koncernens finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses til markedet.

Som led i den løbende optimering af afkastet 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 og driftsmæssige dispositioner, ligesom der kan indfries oprindelige lån oprettet i datterselskab eller ejendom, såfremt dette vurderes at være i koncernens interesse.

I forbindelse med erhvervelse af kapitalandelene i Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr.: 43 55 42 55) blev der hjemtaget kreditforeningslån. Låneporteføljen bestod af et konverterbart obligationslån med fast rente på 5% samt et inkonvertibelt kontantlån med en variabel rente. I regnskabsåret for 2024 blev koncernens fastforrentede 5% obligationslån konverteret til et konverterbart obligationslån med fast rente på 4%.

Koncernens nominelle kreditforeningsrestgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 475.620.217 kr. mod 479.968.374 kr. pr. 31. december 2024.

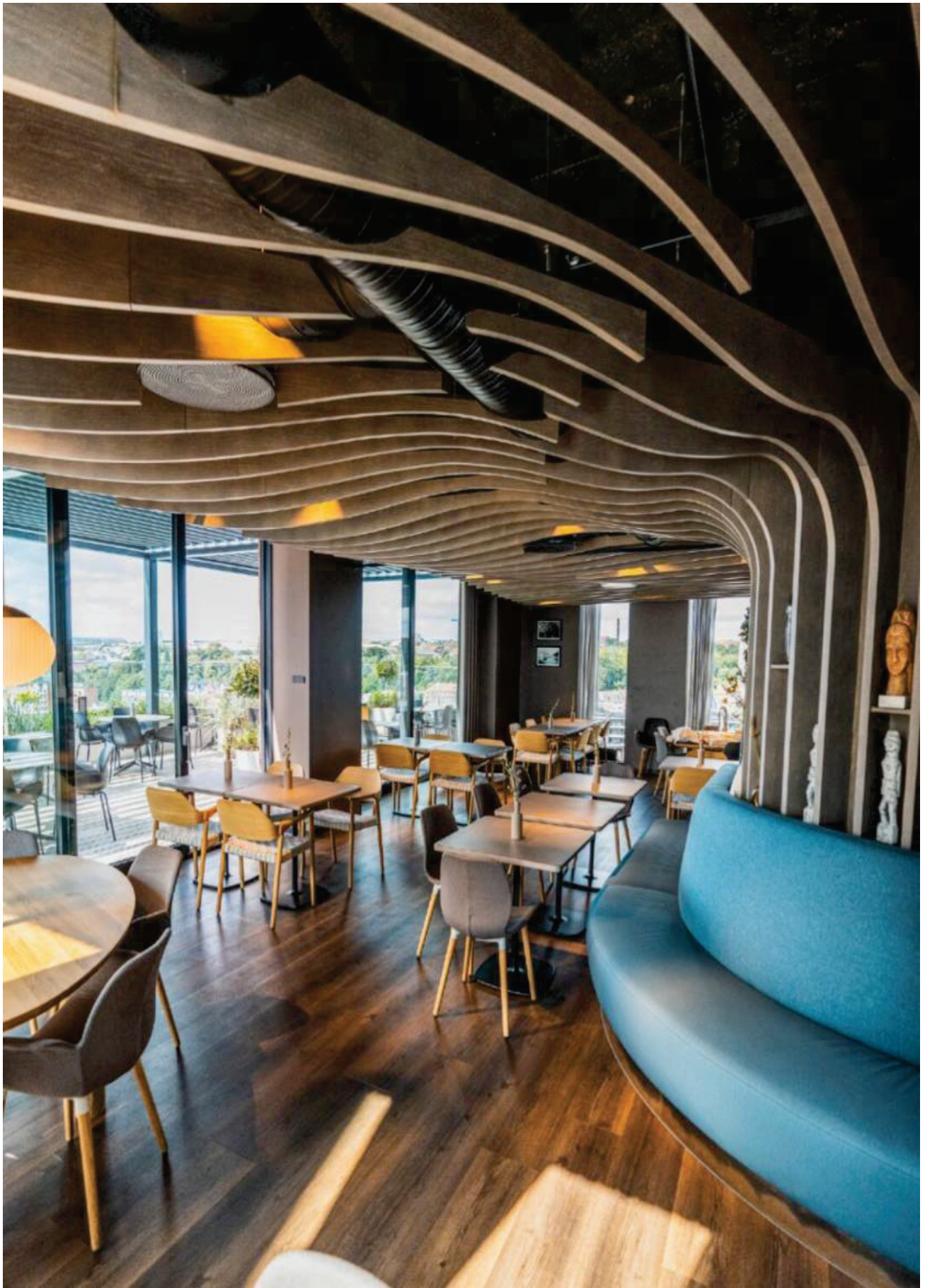
Den interne gæld mellem Formuepleje Nicolinehus Nord A/S og Nicolinehus Nord ApS udgør pr. 31. december 2025 i alt 19.311.888 kr. mod 14.014.433 kr. pr. 31. december 2024. Der foretages renteberegning internt i koncernen.

KONCERNENS LÅNEPORTEFØLJE, LANGFRISTET KREDITFORENINGSFINANSIERING

Låntype	30-årige obl.lån med fast rente
	Konverterbart obligationslån
Hovedstol ved låneoptagelse	241.420.000
Nominel restgæld 31. december 2025	236.470.217
Afvikling	Med afdrag
Rente	4,00%
Tidspunkt for låneoptagelse	28. oktober 2024

Låntype	30-årige knt.lån med variabel rente
	Inkonvertibelt kontantlån
Hovedstol ved låneoptagelse	239.210.000
Nominel restgæld 31. december 2025	239.210.000
Afvikling	Uden afdrag (10 år)
Gns. rente (Cibor6)	2,56%
Tidspunkt for låneoptagelse	8. februar 2023

Anm.: Koncernens nominelle kreditforeningsrestgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 475.620.217 kr. mod 479.968.374 kr. pr. 31. december 2024



LEDELSESBERETNING

AKTIONÆRFORHOLD

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

Udviklingen i koncernens indre værdi siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2025 er negativ og er faldet fra 400,00 kr. pr. aktie til 342,31 kr. pr. aktie, svarende til et fald på i alt 14,42%. I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2025 er koncernens indre værdi pr. aktie steget fra 317,62 kr. pr. aktie til 340,91 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 7,33%.

Aktiekapital og ejerforhold

Selskab:	Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
ISIN:	DK0061670635
CVR-nr.:	42 52 71 06
Juridisk enhed:	Aktieselskab
Lovgivning:	Alternativ investeringsfond (AIF)
Stiftelsesdato:	5. juli 2021
Nominel aktiekapital:	88.850.000 kr.
Nominel værdi pr. aktie	100
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 5. juli 2021:	400
Antal stemmer pr. aktie:	1
Antal aktier i stk.:	888.500
Egenkapital pr. 31. december 2025:	304.140.820 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2025:	342,31
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	158
Stemmeretsbegrænsning:	Nej
Begrænsninger i omsættelighed:	Nej

Udbyttepolitik

Udbyttepolitikken for Formuepleje Nicolinehus Nord 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 2025 er der ikke foretaget udlodning af udbytte.

Investorkontakt

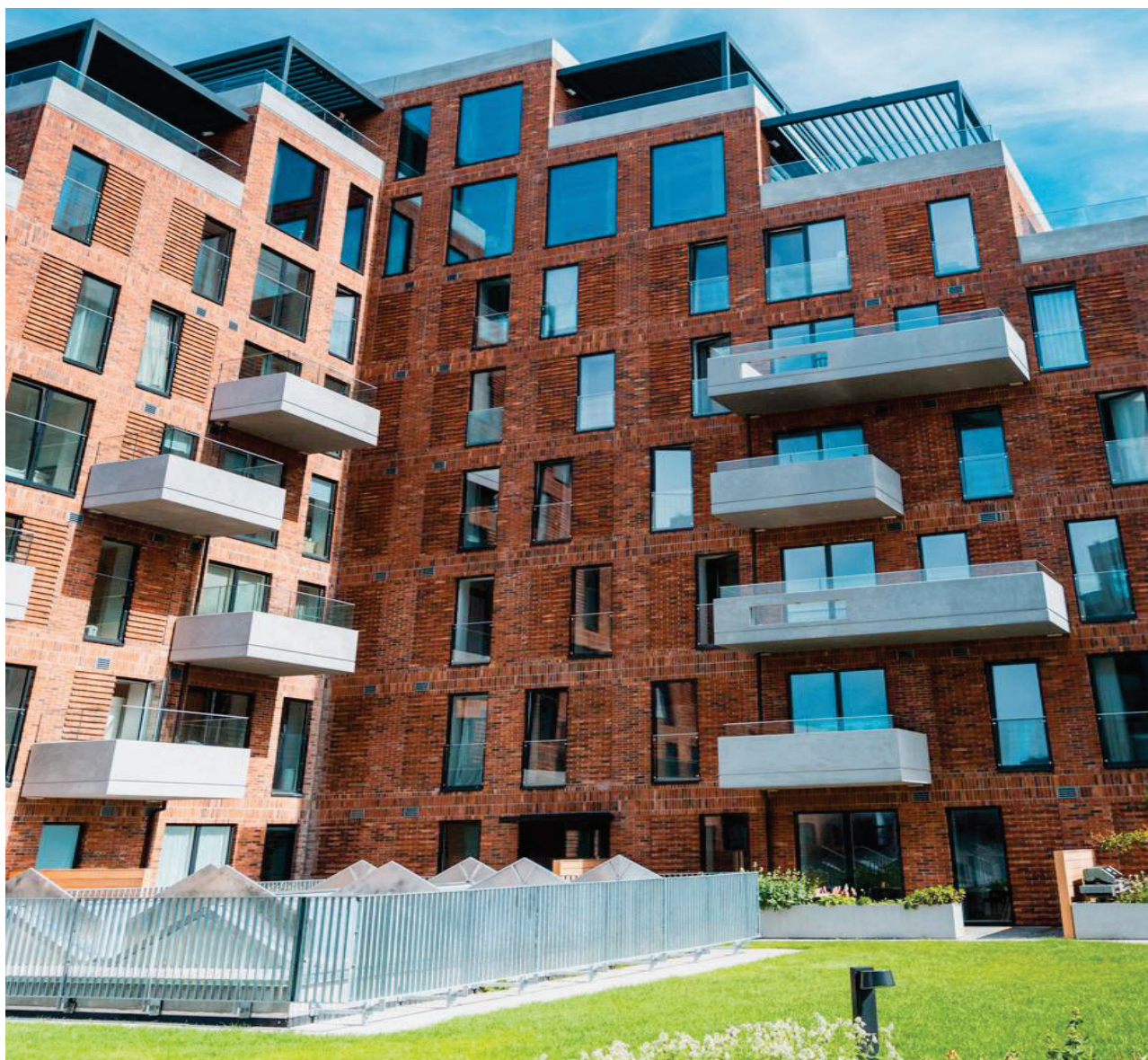
Formuepleje A/S ønsker, som forvalter for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, til stadighed at udvikle og forbedre sin kommunikationspolitik med åben, relevant og tilgængelig information. Ligeledes vil der løbende være mulighed for afholdelse af investormøder.

Formuepleje A/S rådgiver desuden gerne investorer 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 Nicolinehus Nord 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 Nicolinehus Nord A/S kan ligeledes findes på Formueplejes hjemmeside: www.formuepleje.dk.



LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Jesper Hentze Andersen
BESTYRELSESFORMAND

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

KOMPETENCER

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

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

LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

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

Bestyrelsesmedlem for:

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

Direktør for:

- JHA Holding II ApS
- C&H Skov I ApS
- JAKAMA Holding ApS
- 8840 Invest ApS
- NovaDraiN ApS
- M&J ApS
- Brøndstrup ApS

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Sylvest
BESTYRELSESMEDLEM

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

KOMPETENCER

Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet og har mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncernfinansdirektør for Grundfos og blandt andet administrerende direktør for koncernens interne bank Grundfos Finance.

Lars Sylvest har i hele sin erhvervskarriere beskæftiget sig med bank- og finansforhold samt finansielle markeder. Han har ud over ansættelsen i Grundfos tidligere erhvervserfaring fra blandt andet Alfa-Laval Finans Management, Privatbanken (nu Nordea), Aalborg Værft og Dansk Eksportfinansieringsfond.

Mere end 25 års erfaring som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Ferm Invest ApS

Næstformand for:

- Investeringsforeningen Formuepleje
- Kapitalforeningen Formuepleje Penta
- Kapitalforeningen Formuepleje Fokus
- Kapitalforeningen Formuepleje Pareto
- Kapitalforeningen Formuepleje Safe
- Kapitalforeningen Formuepleje Epikur
- Kapitalforeningen FP

Bestyrelsesmedlem for:

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

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Kudsk
BESTYRELSESMEDLEM

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

KOMPETENCER

Lars Kudsk er uddannet cand.merc. fra Handelshøjskolen i Aarhus (nu Aarhus Universitet) i 1987. Efter en kort periode hos Jyske Bank har han siden primært beskæftiget sig med økonomistyring, finansiering, koncernledelse og strategi i selskaberne Dandy, Wavin, Arla Foods og AVK. Lars Kudsk har i de sidste 20 år været CFO og medlem af direktionen i AVK-koncernen, som i denne periode har mere end femdoblet omsætningen. En betydelig rolle har været bestyrelsesarbejde i koncernens mange selskaber, både i Danmark og globalt, og Lars Kudsk har dermed opbygget stor erfaring inden for alle aspekter af bestyrelsesarbejde, herunder vurdering af investeringsplaner, virksomhedsdrift og finansielle forhold. Lars har i tidligere job arbejdet i både Tyskland og Holland og har i dag en betydelig international berøringsflade og indsigt i makroøkonomiske vilkår.

LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Q-System A/S

Bestyrelsesmedlem for:

- AVK Foundry Holding ApS
- AVK International A/S
- AVK Brazil Holding ApS
- Science Flow Lab A/S
- AVK Tooling A/S
- AVK Indonesia Holding ApS
- AVK Precision Castings A/S
- Flonidan A/S
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Strømlund Holding ApS
- Frese Metal- og stålstøberi A/S
- Samt en række selskaber i >20 lande indenfor AVK Group

Direktør for:

- AVK Holding A/S
- AVK Indonesia Holding ApS
- AVK Furnes Holding ApS
- AVK Brazil Holding ApS

LEDELSESBERETNING

DIREKTION



Mikael Arne Fogemann
Ejendomsdirektør,
Formuepleje A/S

KOMPETENCER

Mikael Fogemann er uddannet civilingeniør fra Danmarks Tekniske Universitet i år 2000 og har suppleret den tekniske uddannelse med en HD-FR fra Copenhagen Business School samt en diplomuddannelse fra Harvard Graduate School of Design. Mikael Fogemanns karriere begyndte med stilling som projektledelse i byggeriet – først hos vinduesproducenten Velux og senere hos Rambøll. I 2004 skiftede han til entreprenørselskabet NCC, hvor han arbejdede med projektudvikling, hvilket betød et samlet ansvar for indkøb af byggegrunde til styring rådgivernes projektering samt opfølgning i byggefasen til projekterne stod færdige. I 2008 tog han skridtet ind i investeringsbranchen hos den Europæiske ejendomsinvesteringsfond Valad. Her endte han med at være Nordisk direktør for virksomheds aktiviteter i Danmark, Sverige og Finland mens selskabet var ejet af Blackstone og senere blev solgt til det australske selskab Cromwell. Senest var Mikael Fogemann Executive Director med ansvaret for de direkte ejendomsinvesteringer hos Danmarks største ejendomsinvestor PFA Ejendomme. Her har han været med til at forvalte en portefølje til en værdi på mere end 100 mia. kr.

LEDELSESERHVERV

Direktør for:

- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS
- Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS
- Forsytia Invest ApS
- Nicolinehus Nord ApS

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens møder

Bestyrelsen har i 2025 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens aflønning

Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for 2025 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 320.000 kr.

Der har i 2025 ikke været afholdt yderligere udgifter til honorering af bestyrelsesmedlemmer for udførelse af særskilte opgaver for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.

Oplysning om det enkelte bestyrelsesmedlems honorar kan findes på www.formuepleje.dk.

Bestyrelsens øvrige hverv

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

LEDELSESBERETNING

FUND GOVERNANCE

Forholdet mellem Formuepleje Nicolinehus Nord A/S og dets administration

Bestyrelsen i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, der vælges på generalforsamlingen, har lagt administrationen af selskabet ud til investeringsforvaltningsselskabet Formuepleje A/S. Formuepleje A/S, der er ejet af Formuepleje Holding A/S. Det påhviler investeringsforvaltningsselskabets direktion at udføre de opgaver, der ellers påhviler en fonds direktion.

Indflydelse og kommunikation

Hver kapitalandel på nominelt 100 kr. giver en stemme på Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Formuepleje Nicolinehus Nord 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 mindst tre og højst fem medlemmer og består p.t. af tre, 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 bestyrelsesformand.

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 Nicolinehus Nord A/S skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside www.formuepleje.dk, hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende fonden.

Revision

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

Diverse

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

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver

og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. februar 2026

Direktion, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Jesper Hentze Andersen
Bestyrelsesformand

Lars Sylvest

Lars Kudsk

PÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for regnskabsperioden fra 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som moderselskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og moderselskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 5. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen

statsaut. revisor
mne26804

Anders Thorhauge

statsaut. revisor
mne50630



KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
3	Nettoomsætning	38.451.037	38.362.262	0	0
4	Ejendomsomkostninger	-2.305.193	-6.605.621	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-5.460.032	-5.704.995	-4.308.736	-4.389.147
	Bruttoresultat	30.685.812	26.051.646	-4.308.736	-4.389.147
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.300.000	-68.500.000	0	0
	Dagsværdiregulering af gældes forpligtelser	1.692.712	-1.153.144	0	0
	Resultat før finansielle poster	47.678.524	-43.601.498	-4.308.736	-4.389.147
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	26.463.785	-50.501.653
9	Finansielle indtægter	1.019.194	254.977	17.630	97.737
10	Finansielle omkostninger	-19.498.366	-26.023.853	-428.300	-333.255
	Resultat før skat	29.199.352	-69.370.374	21.744.379	-55.126.318
11	Skat af årets resultat	-7.262.507	15.254.343	192.466	1.010.287
	Årets resultat	21.936.845	-54.116.031	21.936.845	-54.116.031
Forslag til resultatdisponering					
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0		
	Overført resultat	21.936.845	-54.116.031		
	I alt	21.936.845	-54.116.031		
Resultat pr. aktie					
	Resultat pr. aktie (EPS)	24,69	-60,91	24,69	-60,91
	Udbytte pr. aktie	0	0	0	0

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

BALANCE, AKTIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
	Anlægsaktiver				
	Materielle anlægsaktiver				
12, 13	Investeringsejendomme	754.000.000	738.700.000	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	754.000.000	738.700.000	0	0
	Finansielle anlægsaktiver				
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	319.565.320	293.101.535
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	319.565.320	293.101.535
	Anlægsaktiver i alt	754.000.000	738.700.000	319.565.320	293.101.535
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
16	Udskudt skat	8.509.431	13.101.516	0	846.926
	Tilgodehavender selskabsskat	0	1.116.000	2.389.392	279.361
17	Andre tilgodehavender	4.041.832	4.443.095	1.000	1.000
	Periodeafgrænsningsposter	26.200	0	0	0
	Tilgodehavender i alt	12.577.463	18.660.611	2.390.392	1.127.287
	Likvide beholdninger	32.791.784	24.870.373	1.865.160	2.339.560
	Omsætningsaktiver i alt	45.369.247	43.530.984	4.255.552	3.466.847
	Aktiver i alt	799.369.247	782.230.984	323.820.872	296.568.382

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

BALANCE, PASSIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
	Egenkapital				
18	Selskabskapital	88.850.000	88.850.000	88.850.000	88.850.000
	Overført resultat	215.290.820	193.353.975	215.290.820	193.353.975
	Egenkapital i alt	304.140.820	282.203.975	304.140.820	282.203.975
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
14	Gæld til kreditinstitutter	470.939.807	477.094.792	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	470.939.807	477.094.792	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til kreditinstitutter	4.462.273	4.288.157	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	10.591.950	9.731.632	0	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	1.658.517	10.204	368.164	0
	Skyldig selskabsskat	1.320.422	0	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	19.311.888	14.014.433
19	Andre gældsforpligtelser	6.255.458	8.902.224	0	349.974
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.288.620	22.932.217	19.680.052	14.364.407
	Gældsforpligtelser i alt	495.228.427	500.027.009	19.680.052	14.364.407
	Passiver i alt	799.369.247	782.230.984	323.820.872	296.568.382

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlig regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
8. Personaleomkostninger
14. Finansielle aktiver og forpligtelser
22. Sikkerhedsstillelser
23. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
24. Transaktioner med nærtstående parter

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern

Beløbskr.	2025		
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	88.850.000	193.353.975	282.203.975
Overført via resultatdisponering	0	21936.845	21936.845
Egenkapital pr. 31. december 2025	88.850.000	215.290.820	304.140.820

Beløbskr.	2024		
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	88.850.000	247.470.006	336.320.006
Overført via resultatdisponering	0	-54.116.031	-54.116.031
Egenkapital pr. 31. december 2024	88.850.000	193.353.975	282.203.975

Moderselskabet

Beløbskr.	2025		
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	88.850.000	193.353.975	282.203.975
Overført via resultatdisponering	0	21936.845	21936.845
Egenkapital pr. 31. december 2025	88.850.000	215.290.820	304.140.820

Beløbskr.	2024		
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	88.850.000	247.470.006	336.320.006
Overført via resultatdisponering	0	-54.116.031	-54.116.031
Egenkapital pr. 31. december 2024	88.850.000	193.353.975	282.203.975

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2025

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

		Koncern	
Noter Beløbskr.		2025	2024
	Resultat før finansielle poster	47.678.524	-43.601.498
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	-16.992.712	69.653.144
	Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	30.685.812	26.051.646
20	Ændring i driftskapital	236.928	6.381.033
	Pengestrømme fra primær drift	30.922.740	32.432.679
	Renteindtægter, betalt	10.19.194	254.977
	Renteomkostninger, betalt	-19.498.366	-26.023.853
	Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat	12.443.568	6.663.803
	Betalt selskabsskat	-234.000	-223.552
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	12.209.568	6.440.251
21	Køb af tilknyttede virksomheder	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
	Indfrielse af gæld til pengeinstitutter	0	-236.315.790
	Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	241.420.000
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-4.288.157	-2.562.082
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.288.157	2.542.128
	Årets pengestrømme	7.921.411	8.982.379
	Likvider, primo	24.870.373	15.887.994
	Likvider, ultimo	32.791.784	24.870.373

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	Investerings ejendomme
Note 14	Finansielle aktiver og forpligtelser
Note 15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Note 16	Udskudt skat
Note 17	Andre tilgodehavender
Note 18	Selskabskapital
Note 19	Andre gældsforpligtelser
Note 20	Ændring i driftskapital
Note 21	Sikkerhedsstillelser
Note 22	Kontraktretlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Note 23	Transaktioner med nærtstående parter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 Nicolinehus Nord A/S og de tilknyttede virksomheder, hvori Formuepleje Nicolinehus Nord 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 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 regskabsposter 100 %.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendommen.

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af koncernens investeringsejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommen.

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.

Regnskabsårets 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" og i balancen under "Materielle anlægsaktiver". Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger, salgsprovenu 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.

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Tilgodehavender

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

*Egenkapital**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte 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.

Gæld til kreditinstitutter

Koncernen har valgt IFRS 9 Finansielle instrumenter som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen, som normalt svarer til transaktionsprisen, og efterfølgende til dagsværdi. Koncernen styrer sine finansielle aktiver og forpligtelser på baggrund af dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser".

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 udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for regnskabsperioden, regnskabsperiodens forskydning i likvider og koncernens likvider ved regnskabsperiodens begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, rente ind- og udbetalinger vedrørende driften og betalt selskabsskat. Modtagne renter klassificeres som pengestrømme fra driftsaktivitet.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til kapitalejerne.

Transaktioner uden likviditetseffekt

Transaktioner uden likviditetseffekt indgår ikke i pengestrømsopgørelsen.

Definitioner på og formler for beregning af nøgletal

		Resultat før finansielle poster x 100
Overskudsgrad	:	Nettoomsætning
		Bruttoresultat x 100
Bruttomargin	:	Nettoomsætning
		Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint. x 100
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	:	Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.
		Resultat før finansielle poster
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	:	Egenkapital + rentebærende gæld - likvid beholdning
		Egenkapital ekskl. minoritetsint. ultimo x 100
Soliditetsgrad i pct.	:	Passiver ultimo
		Omsætningsaktiver x 100
Likviditetsgrad i pct.	:	Kortfristede gældsforpligtelser
		Gæld ved kreditinstitutter
Loan to value (LTV)	:	Materielle anlægsaktiver
		Bruttoresultat
Interest coverage ratio (ICR)	:	Finansielle poster, netto
		Egenkapital pr. 31. december
Indre værdi pr. aktie	:	Antal aktier
		Årets resultat efter skat
Resultat pr. aktie (EPS)	:	Gnst. antal aktier
		Pengestrømme fra driftsaktivitet
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	:	Gnst. antal aktier

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendommen

Koncernens investeringsejendom er målt til dagsværdi (dagsværdihierarkiet niveau 3) ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model (DCF-model). Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger, salgsprovenu samt en opgjort terminalværdi.

Diskonteringsfaktoren i form af et nettostartafkast, med tillæg af en inflationsforventning, til fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er, for så vidt angår erhvervsdelen, baseret på et udlejningsscenarie, mens nettostartafkastet for værdiansættelsen af ejendommens boliger er baseret på et frasalgsscenarie.

Dagsværdien er det vurderede beløb, som ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked, og vil ikke betale en pris højere end det, markedet kræver. En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring. Med påbegyndelse af privatiseringsprocessen med salg af koncernens boligejerlejligheder i 2026 vil et salgsprovenu løbende blive realiseret og koncernens anlægsaktiver blive reduceret.

3. Nettoomsætning

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lejeindtægt, erhverv	28.267.633	28.324.286	0	0
Lejeindtægt, bolig	10.183.404	10.037.976	0	0
Nettoomsætning i alt	38.451.037	38.362.262	0	0

4. Ejendomsomkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Ejendomsskat	-802.213	2.815.914	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	447.392	495.317	0	0
Forsikringer	129.547	112.975	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	500.568	698.172	0	0
Reparation og vedligeholdelse	627.383	1.145.328	0	0
Grundejerforening, fællesomkostninger	391.362	393.062	0	0
Øvrige	1.011.154	944.853	0	0
Ejendomsomkostninger i alt	2.305.193	6.605.621	0	0

5. Andre eksterne omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Konsulentbistand	1.228.320	1.248.529	269.876	78.354
Forvaltningshonorar	3.520.039	3.726.668	3.520.039	3.726.668
Bestyrelse og revision	566.625	552.020	421.875	422.563
Øvrige omkostninger	145.048	177.778	96.946	161.563
Andre eksterne omkostninger i alt	5.460.032	5.704.995	4.308.736	4.389.147

6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Honorar vedrørende lovpligtig revision	118.250	104.060	38.750	37.625
Andre ydelser	128.375	127.960	63.125	64.938
I alt	246.625	232.020	101.875	102.563

Honorar for andre ydelser omfatter regnskabs- og skattemæssig assistance.

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	320.000	320.000	320.000	320.000
I alt	320.000	320.000	320.000	320.000

8. Personaleomkostninger

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

Antal ansatte	Koncern	
	2025	2024
Antal heltidsbeskæftigede	0	0

9. Finansielle indtægter

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter, bank	971.996	213.927	12.526	65.285
Øvrige renteindtægter	47.198	41.050	5.104	32.452
Finansielle indtægter i alt	1.019.194	254.977	17.630	97.737

10. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	428.300	333.255
Renteromkostninger, kreditforeningsinstitut	19.498.366	25.740.383	0	0
Øvrige renteomkostninger	0	283.470	0	0
Finansielle omkostninger i alt	19.498.366	26.023.853	428.300	333.255

11. Skat af årets resultat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.670.422	0	1.039.392	163.361
Årets regulering af udskudt skat	-4.592.085	15.254.343	-846.926	846.926
Skat af periodens resultat	-7.262.507	15.254.343	192.466	1.010.287

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern	
	Investerings ejendom	
Kostpris pr. 1. januar 2025	826.244.782	
Kostpris pr. 31. december 2025	826.244.782	
Værdiregulering 1. januar 2025	-87.544.782	
Årets værdireguleringer	15.300.000	
Værdiregulering 31. december 2025	-72.244.782	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	754.000.000	

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

13. Investerings ejendomme

Koncernens investeringsejendom er beliggende på Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i Aarhus C (Nicolinehus Nord) med et samlet lejbærende areal på 22.112 kvadratmeter.

Opgørelse af dagsværdi

Investerings ejendommen er målt til dagsværdi (dagsværdihierarkiet niveau 3) ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model (DCF-model). Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger, salgsprovenu 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

Diskonteringsfaktoren i form af et nettostartafkast, med tillæg af en inflationsforventning, til fastsættelse af dagsværdien af ejendommen er, for så vidt angår erhvervsdelen, baseret på et udlejningsscenarie, mens nettostartafkastet for værdiansættelsen af ejendommens boliger er baseret på et frasalgsscenarie.

Dagsværdien er det vurderede beløb, som ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked, og vil ikke betale en pris højere end det, markedet kræver. En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring. Med påbegyndelse af privatiseringsprocessen med salg af koncernens boligejerlejligheder i 2026 vil et salgsprovenu løbende blive realiseret og koncernens anlægsaktiver blive reduceret.

Centrale forudsætninger for de opgjorte dagsværdier

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdierne er:

- Diskonteringsfaktor: 6,82% (4,82% vægtede afkastkrav og 2,00% forventet inflation)
- Terminalværdi efter 10 år: 909.118.539 kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 470.190.199 kr.)
- Udlejningsprocent: 100%
- Udlejningspotentiale bolig: 0,17% over en periode på 5 år
- Forudsætning ifm. frasalgsscenarie bolig: 57.000 kr. pr. kvadratmeter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 754.000.000 kr. pr. 31. december 2025, mod 738.700.000 kr. pr. 31. december 2024. De opgjorte dagsværdier er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved:

- En stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med -36.803.855 kr.
- Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på 40.834.709 kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved:

- En stigning / fald i lejeindtægten på 1,0%-point vil medføre en ændring i dagsværdierne på -/+ 8.258.233 kr.

14. Finansielle aktiver og forpligtelser

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

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

- Andre tilgodehavender på 4.041.832 kr. (2024: 4.443.095 kr.)
- Likvide beholdninger på 32.791.784 kr. (2024: 24.870.373 kr.)
- Leverandører af varer og tjenesteydelser på 1.658.517 kr. (2024: 10.204 kr.)
- Anden gæld på 6.255.458 kr. (2024: 8.902.224 kr.)

Følgende forpligtelser måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen:

- Gæld til kreditforeningsinstitutter på 475.402.080 kr. (2024: 481.382.949 kr.)

Koncernens ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af koncernens risici. Ledelsen overvåger løbende renteudviklingen. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, 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 10.591.950 kr. pr. 31. december 2025 til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

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

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 ejendommen ved 20- til 30-årige realkreditlån.

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

Forfaldstidspunkter

Om koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter pr. 31. december 2025:

Beløb i kr.	31. december 2025				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1- 5 år	> 5 år	I alt
Prioritetsgæld	5.793.731	17.381.193	92.616.312	718.130.448	833.921.684
Leverandørgæld	1.658.517	0	0	0	1.658.517
Anden gæld	0	6.255.458	0	0	6.255.458
I alt	7.452.248	23.636.651	92.616.312	718.130.448	841.835.659
Heraf renteudgifter	4.678.163	14.034.488	74.316.509	265.212.307	358.241.467

Beløb i kr.	31. december 2024				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1- 5 år	> 5 år	I alt
Prioritetsgæld	6.703.571	20.110.713	106.921.673	763.573.223	897.309.180
Leverandørgæld	10.204	0	0	0	10.204
Anden gæld	1.901.669	7.000.556	0	0	8.902.225
I alt	8.615.444	27.111.269	106.921.673	763.573.223	906.221.609
Heraf renteudgifter	5.631.532	16.894.595	87.955.738	306.858.941	417.340.806

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 475.680.217 kr. pr. 31. december 2025 mod 479.968.374 kr. pr. 31. december 2024. Forskellen mellem den nominelle værdi og dagsværdien af prioritetsgælden udgør -278.137 kr. pr. 31. december 2025.

Markedsrisici

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

Renterisici

Koncernen 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 fastforrentede eller variabelt forrentede realkreditlån.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendommen (Loan To Value, LTV) ultimo året 63,05% mod 65,17% sidste år.

Ultimo 2025 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på koncernens variabelt forrentede realkreditgæld 3,17%. En ændring på 1%-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 2.392.100 kr.

Valutarisici

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

*Kapitalstyring**Selskabskapital*

Aktiekapitalen består af 888.500 stk. aktier á nominelt 100 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Koncernen vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem egenkapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

			Moderselskab
Beløb i kr.			2025
Kostpris 1. januar 2025			642.220.943
Kostpris 31. december 2025			642.220.943
Værdireguleringer 1. januar 2025			-349.119.408
Årets resultat			25.217.263
Værdiregulering 31. december 2025			-323.902.145
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025			318.318.798

Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Nicolinehus Nord ApS, Aarhus	100%	318.318.798	25.217.263

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til senest godkendte årsrapporter for datterselskabet Nicolinehus Nord ApS (CVR. nr.: 43 55 42 55).

16. Udskudt skat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Udskudt skat primo	-13.101.516	2.152.827	0	0
Regnskabsårets regulering af udskudt skat	4.592.085	-15.254.343	0	-846.926
Udskudt skat ultimo	-8.509.431	-13.101.516	0	-846.926

Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	-7.878.539	-11.244.539	0	0
Gældsforpligtelser	-630.892	-1.010.051	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	0	-846.926	0	-846.926
Udskudt skat ultimo	-8.509.431	-13.101.516	0	-846.926

17. Andre tilgodehavender

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Tilgodehavende leje og øvrig restance	969.917	203.376	0	0
Anden deposita	0	16.248	0	0
Tilgodehavende moms og skat	1.000	1.000	1.000	1.000
Tilgodehavende ejendomsskat	3.043.089	4.184.642	0	0
Øvrige tilgodehavender	27.826	37.830	0	0
Andre tilgodehavender i alt	4.041.832	4.443.095	1.000	1.000

18. Selskabskapital

Beløb i kr.	Moderselskab	
	2025	2024
Aktiekapital pr. 1. januar	88.850.000	88.850.000
Kapitalnedsættelse og -udvidelse	0	0
Aktiekapital i alt pr. 31. december	88.850.000	88.850.000

19. Andre gældsforpligtelser

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Skyldige omkostninger	0	349.974	0	349.974
Saldo, forbrugsregnskaber	0	236.992	0	0
Skyldig ejendomsskat	5.923.916	7.000.556	0	0
Øvrige gældsposter	331.542	1.314.702	0	0
Andre gældsforpligtelser i alt	6.255.458	8.902.224	0	349.974

20. Ændring i driftskapital

Beløb i kr.	Koncern	
	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	375.063	-275.110
Ændring i leverandører og anden gæld	-138.135	6.656.143
Ændring i driftskapital	236.928	6.381.033

21. Sikkerhedsstillelser*Koncernen*

Til sikkerhed for koncernens gæld over for realkreditinstitutter, 475.402.080 kr., er der stillet pant i koncernens investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 754.000.000 kr.

22. Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.

Modervirksomhed

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for enhver forpligtelse, som Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr. 43 55 42 55) har eller måtte få over for selskabets pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr. 43 55 42 55). 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 968.840 kr. pr. 31. december 2025. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

23. Transaktioner med nærtstående parter

Moderselskab

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.



FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S'

VÆSENTLIGSTE AFTALER

Administration af Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Den daglige ledelse af Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er i henhold til administrationsaftalen, indgået mellem Formuepleje Nicolinehus Nord 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 Nicolinehus Nord A/S har derudover indgået en aftale med ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor i afsnittet "Ejendomsadministration".

Ejendomsadministration

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har indgået aftale med en ejendomsadministration. 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 ejendommen, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer m.v. fra en særligt anvist konto
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af servicemedarbejdere.

- Indgåelse af ansættelseskontrakter i selskabets navn, afregning af løn, skat m.m. fra en særligt anvist konto
- Igangsættelse af rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved brug af selskabets advokat
- Løbende bogføring af indtægter og udgifter på ejendommen
- Udarbejdelse af årsregnskaber for ejendommen.

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 Nicolinehus Nord A/S har indgået en 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 Nicolinehus Nord A/S' finansielle aktiver, overvåge investeringsgrænser og kontrollere betalingsstrømme og sikre, at disse bogføres korrekt på selskabets konti f.eks. i forbindelse med emissioner i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.

