

1. JANUAR 2023 – 31. DECEMBER 2023

20

ÅRSRAPPORT  
FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S

23

FORMUE | PLEJE

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning</b> .....	<b>4</b>
Fakta om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.....	4
Forord .....	6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2023.....	7
Koncernstruktur .....	9
Regnskabsberetning .....	10
Markedet for investeringsejendomme .....	15
Risikofaktorer .....	19
Ejendommen.....	22
Kapitalstruktur og finansiering .....	26
Aktionærforhold .....	28
Bestyrelse .....	30
Direktion .....	33
Fund Governance.....	35
<b>Påtegninger</b> .....	<b>36</b>
Ledespåtegning .....	36
Den uafhængige revisors påtegning .....	37
<b>Koncern- og Årsregnskab 1. januar til 31. december 2023</b> .....	<b>40</b>
Resultatopgørelse.....	40
Balance, aktiver .....	41
Balance, Passiver .....	42
Egenkapitalopgørelse .....	43
Pengestrømsopgørelse for koncernen.....	44
<b>Noter til årsrapporten</b> .....	<b>45</b>
<b>Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' væsentligste aftaler</b> .....	<b>61</b>



# LEDELSESBERETNING

## FAKTA OM FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med en indre værdi på 400 kr. pr. aktie. Det samlede antal aktier udgør 888.500 stk. og den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2023 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/](http://www.formuepleje.dk/ejendomme/)

### 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.

### De væsentligste aktiviteter

I regnskabsåret er der foretaget investering i ejendomsselskabet Nicolinehus Nord ApS (overdragelse med regnskabsmæssig virkning den 1. januar 2023), som er i besiddelse af det fulde ejerskab af ejendommen Nicolinehus Nord beliggende Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i 8000 Aarhus C. Ejendommen består af blandede bolig- og erhvervslejemål. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Der kan endvidere foretages investeringer i en anden ejendomsfond/et andet ejendomsselskab, der forvaltes af Formuepleje-koncernen.

### Investeringsmål

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

### Forvalter

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

Den daglige ledelse er delegeret til forvalter. Formuepleje 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 erhvervede i 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 (Nicolinehus Nord).

Transaktionen er foretaget ved erhvervelse af 100% af kapitalandelene i Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr.: 43 55 42 55) med drifts- og regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2023.

### Årets resultat

Koncernens resultat efter skat udgør -20.736.725 kr., mens egenkapital udgør pr. 31. december 2023 i alt 336.320.006 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 378,53 kr.

Ledelsen finder koncernens resultat for ikke tilfredsstillende.

Årets resultat er især påvirket af:

- En bruttoindtjening påvirket af omkostninger til førstegangsudlejning og tomgang i starten af regnskabsperioden.
- En afmatning på markedet for investeringsejendomme med stigende afkastkrav og faldende ejendomspriser har medført en dagsværdiregulering af ejendommen på -19.044.782 kr.
- Uro på de finansielle markeder har medført stigende obligationsrenter og forøget koncernens finansielle omkostninger.

- Negative kursreguleringer på realkreditlån på 4.090.751 kr.
- Udgiftsførte låneomkostninger 3.874.205 kr. samt omkostninger og garantiprovision relateret til købet af ejendommen på hhv. 2.741.715 kr. og 531.775 kr.

### Forventninger til 2024

For regnskabsåret 2024 forventes mere stabilitet på markedet for investeringsejendomme samtidig med, at renterne forventeligt vil falde en smule. For regnskabsåret 2024 forventes en regnskabsmæssig stabil driftsindtjening og en udlejningsprocent tæt på 100. Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024 et bruttoresultat på 23 - 25 mio. kr.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendom kommer i 2024 fortsat til at følge udviklingen i afkastkravene på markedet for investeringsejendomme i Aarhus C.

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

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

# LEDELSESBERETNING

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

### HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

#### Resultatopgørelse

Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2021 / 2022
Nettoomsætning	35.780.660	0	0
Bruttoresultat	23.854.806	-7.309.686	-1.529.762
Resultat før finansielle poster	719.273	-14.716.385	-1.529.762
Resultat før skat	-26.084.801	-22.026.071	2.124.014
<b>Periodens resultat</b>	<b>-20.736.725</b>	<b>-20.736.725</b>	<b>1.656.731</b>

#### Balance

Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2021 / 2022
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver	807.200.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	343.603.188	0
Tilgodehavender	5.060.433	1.289.346	139.569.658
Likvide beholdninger	15.887.994	2.450.933	220.681.182
<b>Aktiver i alt</b>	<b>828.148.427</b>	<b>347.343.467</b>	<b>360.250.840</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	336.320.006	336.320.006	357.056.731
Hensatte forpligtelser	2.152.827	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	473.968.442	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	15.707.152	11.023.461	3.194.109
<b>Passiver i alt</b>	<b>828.148.427</b>	<b>347.343.467</b>	<b>360.250.840</b>

#### Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	Koncern
	2023
Pengestrømme fra driftsaktivitet	150.829.013
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-642.220.943
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	286.598.742
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>-204.793.188</b>
Likvider, primo	220.681.182
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>15.887.994</b>

## NØGLETAL FOR KONCERNEN

## Ejendomme

	<b>2023</b>
Antal m <sup>2</sup>	22.112
Ejendomsværdi pr. m2	36.505
Antal lejligheder	60
Antal erhvervslejemål	6
Udlejningsgrad pr. 31. december 2023 i alt	99,0%
Gnst. boligleje i kr. pr. m2	1.815
Gnst. erhvervsleje i kr. pr. m2	1.713

## Finansielle

	<b>2023</b>
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin)	2,01
Bruttomargin	66,67
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	-5,98
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	0,00
Soliditetsgrad i pct.	40,61
Likviditetsgrad i pct.	133,37
Loan to value (LTV)	0,59
Interest coverage ratio (ICR)	-0,89

## Aktie

	<b>2023</b>
Indre værdi pr. aktie	378,53
Indre værdi i alt	336.320.006
Resultat pr. aktie (EPS)	-23,34
Antal aktier	888.500
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	169,76
Udbytte pr. aktie	0

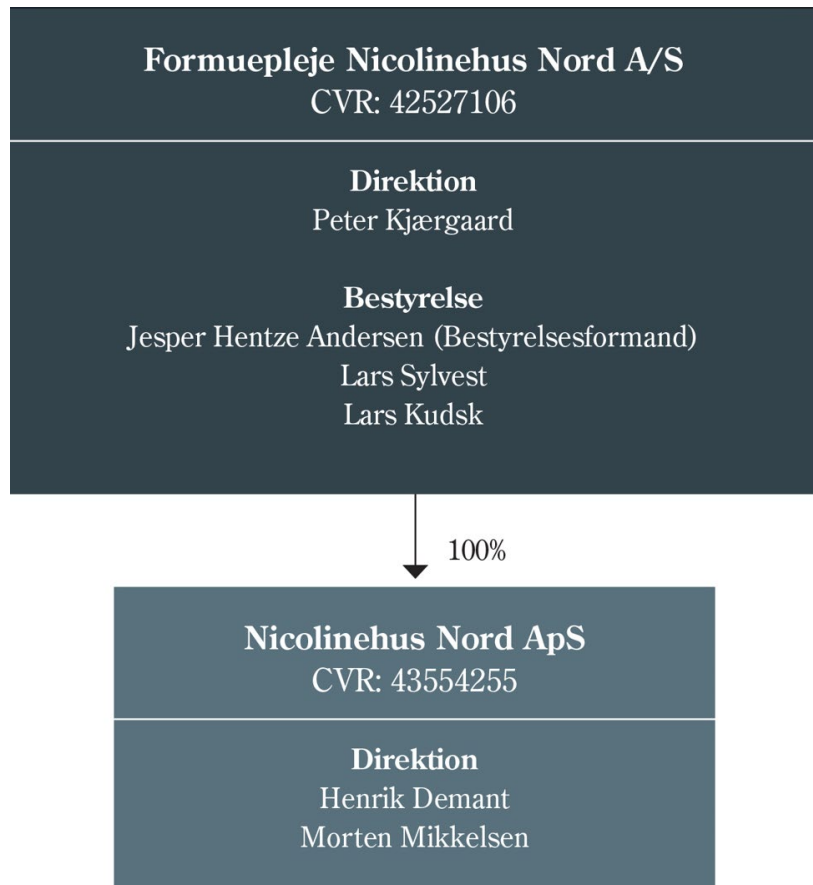


# LEDELSESBERETNING

## KONCERNSTRUKTUR

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

Koncernstrukturen er vist i nedenstående figur:



# LEDELSESBERETNING

## REGNSKABSBERETNING

Koncernregnskabet for 2023 udviser et resultat efter skat på i alt -20.736.725 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2023 på i alt 336.320.006 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 378,53 kr.

Ledelsen finder koncernens resultat efter skat ikke tilfredsstillende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2023 har der været fokus på erhvervelse samt drift af investerings-ejendommen beliggende på Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i Aarhus Ø (Nicolinehus Nord).

På overtagelsestidspunktet i januar 2023 udgjorde udlejningsprocenten for koncernens bolig- og erhvervslejemål henholdsvis 65% og 95%. Regnskabsårets udlejningsaktiviteter har resulteret i en forøgelse af udlejningsgraden til 100% og 98,6% pr. 31. december 2023.

I forbindelse med erhvervelsen af koncernens investeringsejendomme er der hjemtaget kreditforeningsbelåning med en nominel gæld på i alt 479.210.000 kr.

### Bruttoresultat

Koncernens nettoomsætning har udgjort 35.780.660 kr., mens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger har udgjort hhv. 3.658.053 kr. og 8.267.801 kr. Omkostningerne er specificeret i note 4-8.

I hovedtræk omfatter koncernens omkostninger anskaffelsesomkostninger, omkostninger til ejendomsadministration og førstegangsudlejning samt forvaltningshonorar. Der henvises til note 4 og 5.

Koncernens bruttoresultat for 2023 udgør i alt 23.854.806 kr.

### Dagsværdiregulering

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom udgør -19.044.782 kr. Værdiændringen svarer til -2,31% i forhold til ejendomsværdien ved overtagelsen.

Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser udgør pr. 31. december 2023 henholdsvis -4.090.751 kr.

### Finansielle poster

Som følge af uro på de finansielle markeder og en turbulent udvikling i kreditforeningsrenterne er koncernens variable finansieringsrente steget i regnskabsåret og resulteret i en stigning i koncernens finansielle omkostninger.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2023 udgør koncernens finansielle indtægter og omkostninger henholdsvis 830.272 kr. og 27.634.346 kr.

I koncernens finansielle omkostninger for regnskabsåret 2023 indgår endvidere låneomkostninger på 3.874.205 kr. og garantiomkostninger i forbindelse med købet på 531.775 kr.

### Periodens resultat

Resultatet før skat udgør i alt -26.084.801 kr. Efter skat udgør -20.736.725 kr., svarende til et resultat pr. aktie på -23,34 kr.

Resultatet anses for ikke tilfredsstillende, om end det skal ses i sammenhæng med en afmatning på markedet for investeringsejendomme med stigende afkastkrav og faldende ejendomspriser.

### Aktiver

#### Investeringsejendom

Koncernen har i januar 2023 erhvervet investeringsejendom beliggende på 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).

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

Dagsværdien pr. 31. december 2023 udgør i alt 807.200.000 kr., mod en værdi i overdragelsesbalancen på i alt 826.200.00 kr. pr. 1. januar 2023.

For regnskabsåret 2023 har dette medført en samlet negativ dagsværdiregulering på i alt 19.044.782 kr. før skat og efter tilgang pr. 1. januar 2023 på 44.782 kr. Dagsværdireguleringen svarer til -2,31% i forhold til ejendomsværdien ved overtagelsen.

For detaljer omkring koncernens investeringsejendomme henvises til afsnittet vedrørende ejendomme.

### **Omsætningsaktiver**

Koncernens omsætningsaktiver består af tilgodehavende selskabsskat, andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter og udgør i alt 5.060.433 kr.

I regnskabsposten for andre tilgodehavender indgår husleje/restancer dækket af sælgergaranti på 1.655.625 kr.

### **Likvide beholdning**

Koncernens samlede likvide beholdning pr. 31. december 2023 udgør 15.887.994 kr.

### **Passiver**

#### **Egenkapital**

Koncernens samlede egenkapital efter indregning af regnskabsårets negative resultat efter skat pr. 31. december 2023 udgør i alt 336.320.006 kr., mod 357.056.731 kr. pr. 31. december 2022.

#### **Hensatte forpligtelser**

Koncernens hensatte forpligtelser består af en samlet udskudt skatteforpligtelse på 2.152.827 kr.

### **Gældsforpligtelser**

#### **Langfristede gældsforpligtelser**

Koncernens realkreditbelåning er sammensat af konverterbare obligationslån og inkonvertible kontantlån med en samlet nominel værdi på i alt i alt 479.210.000 kr. Finansieringen er fordelt på såvel fastforrentede som variabelt forrentede lån med og uden afdrag. Der foretages afdrag på ca. 50% af fondens samlede kreditforeningslån.

Koncernens låneportefølje udgøres af følgende lån: 30-årige konverterbart obligationslån med fast rente på 5,00% samt 30-årige kontantlån med variabel rente på 3,23% i perioden fra 8. februar til 30. juni 2023 og 4,16% i perioden fra 1. juli til 31. december 2023.

Pr. 31. december 2023 udgør dagsværdien af koncernens langfristede gæld i alt 477.687.677 kr. I regnskabsåret 2023 er langfristet gæld dagsværdireguleret med i alt -4.090.751 kr.

Der henvises i øvrigt til afsnittet "Kapitalstruktur og finansiering".

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Koncernens kortfristede forpligtelser udgør 15.707.152 kr. og består af den kortfristet del af koncernens langfristet kreditforeningslån, dvs. kreditforeningslån med forfald indenfor 12 mdr., deposita og modtagne forudbetalinger fra lejer, gæld til leverandører og anden gæld.

#### **Pengestrømme**

Årets netto pengestrømme udgør i alt -204.793.188 kr. relateret til drift, køb og lånehjemtagelse. Koncernens likvide beholdning ved periodens afslutning pr. 31. december 2023 udgør i alt 15.887.994 kr.

#### **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.

Periodens resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør -14.390.044 kr., mens periodens resultat udgør i alt -20.736.725 kr.

Moderselskabets resultat og egenkapital er identisk med de tilsvarende tal for koncernen.

### **Indre værdi**

Den indre værdi pr. aktie er i regnskabsåret 2023 faldet fra 401,86 kr. til 378,53 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 5,83%.

Indre værdi pr. aktie er siden selskabets stiftelse den 5. juli 2021 faldet fra 400,00 kr. til 378,53 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 5,37%.

### **Begivenheder efter den 31. december 2023**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme klassificeres regnskabsmæssigt efter dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der ikke forefindes egentlige markedspriser og afkastestimer for koncernens individuelle ejendomme. Opgørelse af ejendommenes dagsværdi indebærer derfor væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvorfor koncernen ved dagsværdiregulering af ejendommene har besluttet årligt at indhente eksterne valuarvurderinger for alle ejendomme. Dette er med henblik på at sammenholde valuarvurderinger med interne beregninger baseret på en anerkendt afkastbaseret beregningsmodel. Konklusionerne er sammenfaldende.

Valuarens vurderingsrapporter 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.

### **Lønoplysninger**

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. § 61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger.

Den samlede lønsum for 2023 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 101.892 t.kr., hvoraf 95.854 t.kr. er fast løn, og 6.038 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 10.602 t.kr., hvoraf 7.437 t.kr. er fast løn, og 3.165 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede foreninger og ejendomsfonde, udgør 20.870 t.kr., hvoraf 14.905 t.kr. er fast løn, og 5.965 t.kr. er variabel løn.

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

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

Det gennemsnitlige antal beskæftigede hos forvalteren i 2023 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 86.

### **Forventninger til 2024**

Formuepleje A/S vil, som forvalter for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, løbende forsøge at optimere den nuværende



investeringsejendom ved et øget kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af driftsindtjeningen med et højt niveau for koncernens udlejningsprocent. Dette vil ske med henblik på et for ejendommen positivt værdiskabende element.

For regnskabsåret 2024 forventes endvidere mere stabilitet på markedet for investeringsejendomme samtidig med svagt faldende niveau for finansieringsrenten.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024 et bruttoresultat på 23 - 25 mio. kr. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendommen som finansielle forpligtelser, som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2024 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i lejeindtægterne,

omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt rentesatser. For en uddybning af risikofaktorerne henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.

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

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

Koncernen vil som led i den løbende optimering af afkastet foretage låneomlægninger igennem 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

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

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

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

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

### Lavere efterspørgsel

ReData, som opgør den såkaldte transaktionsvolumen, viser i skrivende stund en

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

### Transaktionsvolumen

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

Kilde: ReData

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

### Lavere priser

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

Ser vi på udviklingen i 2023, er det også tydeligt, at markedet har flyttet sig prismæssigt. De direkte nettostartafkastkrav er i Aarhus steget fra 3,75% til 4,13%. Det betyder, at en ejendom, som før finansiering mv. giver en pengestrøm på 1 mio. kr. i første kvartal være ca. 26,7 mio. kr. værd, mens samme pengestrøm i sidste kvartal vil være ca. 9,2% lavere.

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

Kilde: Colliers International Danmark

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

### Risikojusteret afkast

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

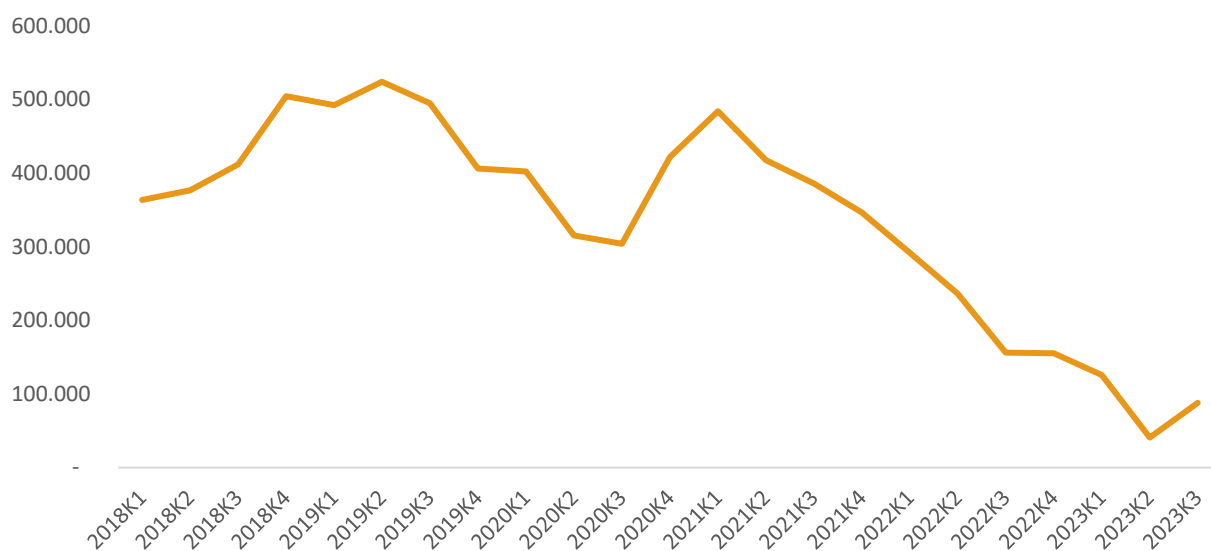
I relation til risikoen ved ejendomsinvesteringer kan der på flere fronter argumenteres for lavere risici. Da ejendomsmarkedet var i fuldt flor, og det var muligt at optage 30-årig fast rente til 1%,

var risikoen for rentestigninger formentlig højere end i dag. På samme måde er risikoen for store prisfald lavere end for 24 måneder siden, hvor de direkte startafkastkrav var 2,75%. På den måde er risikoen på ejendomsinvesteringer trods alt lavere, end den længe har været. Spørgsmålet er, om forholdet mellem afkast og risiko - med de prisfald, der har fundet sted - nærmer sig det samme som tidligere.

### Byggeaktiviteten kan skabe forbedret afkast på længere sigt

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

### Den samlede byggeaktivitet, etageboliger, m<sup>2</sup>, Danmark



Kilde: Danmarks Statistik



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

### Håndværket i fokus i 2024

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







# LEDELSESBERETNING

## RISIKOFAKTORER

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

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

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

Udvalgte risikofaktorer (ikke udtømmende) er angivet nedenfor.

## DRIFTSMÆSSIGE RISICI

### Lejeindtægt, tomgang og driftsomkostninger

På tidspunktet for købet af ejendommen vil prisen på ejendommen blive fastsat i forhold til aktuelle og forventede huslejeniveauer. Efter købet kan der ske ændringer i efterspørgslen efter lejemål i ejendommen, hvilket kan medføre en faldende lejeindtægt samt perioder med tomgang.

Koncernens to største erhvervslejemål udgør ca. 50% af koncernens samlede lejeindtægter.

Driftsomkostningernes udvikling påvirker koncernens likviditet og ved stigning til et højere niveau, vil det have negativ indflydelse på afkastet.

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S kan som følge af driftsmæssige ændringer gennemgå perioder

med lavere likviditet og dermed mindre mulighed for at opretholde en tilstrækkelig likviditetsreserve.

### Ejendomsværdi

Der er risici forbundet med ejendommens markedsværdi både på indkøbstidspunktet og løbende i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' levetid. På købstidspunktet er der risiko for, at den pris, ejendommen erhverves til, er højere end markedsværdien. Dette forsøger Formuepleje at imødekomme ved at indhente eksterne vurderinger fra forskellige mæglere.

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

### Risiko ved køb af erhvervsjendomme

Risikoen ved investeringer i erhvervsjendomme kan afvige betydeligt fra risikoen i boligejendomme, da både efterspørgslen og anvendelsesmulighederne for erhvervsjendomme kan være mere begrænset, end det er tilfældet for boligejendomme. Der vil ligeledes ofte være en større koncentration af lejere i erhvervsjendomme end i boligejendomme med mange lejere. Ved køb af erhvervsjendomme er der endvidere risiko for, at der ikke kan opnås den samme belåningsgrad og løbetid på realkreditlån som ved investering i rene boligudlejningsejendomme.

### Risiko ved projekter

Hvis der investeres i ejendomme, som er under opførelse, kan der være risici forbundne med dette. Som eksempel kan totalentreprenøren gå konkurs. Dette vil skabe behov for en ny totalentreprenør til at færdiggøre byggeriet,

hvilket med stor sandsynlighed vil øge omkostningerne og reducere investeringens afkast. Ydermere kan byggeprocessen forskydes som følge af uforudsete faktorer. Der kan ligeledes være risiko for, at det forventede lejeniveau ikke kan opnås, hvilket kan påvirke værdien af ejendommen negativt.

#### **FINANSIELLE RISICI**

Ejendommen finansieres med såvel fastforrentede som variabelt forrentede kreditforeningslån. Der er derfor risiko for, at der kan ske forskydninger i renter og kurser m.v., hvilket kan have negativ indflydelse på afkastet. Realkreditfinansieringen optages dog primært som langfristede lån, hvilket reducerer tilbagebetalingsrisikoen.

Virksomhedens kreditrisiko er begrænset til lejernes betalingsevne og -villighed. Denne risiko begrænses af kreditvurderingen ved indgåelse af lejekontrakt, ligesom der opkræves depositum.

#### **REGULATORISKE FORHOLD**

Ændringer af fremtidige juridiske, skattemæssige og lovgivningsmæssige forhold kan påvirke mulighederne for at opnå et tilstrækkeligt risikojusteret afkast på markedet for investeringsejendomme. Indførelse af regulerede og mere begrænsede driftsforhold vil have en negativ påvirkning på afkastet.

#### **MARKEDSRISIKO**

Markedet for fast ejendom påvirkes blandt andet af demografiske forhold og af nybyggeri af fast ejendom. Hvis der sker ændringer i demografiske forhold, eller der sker ændringer i generelle præferencer for, hvilke områder der er attraktive, kan dette påvirke værdien af fast ejendom.

Tilsvarende er gældende ved forøgelse af mængden af nybyggeri, idet et øget udbud kan medføre tomgang og påvirke lejeniveauer negativt og dermed påvirke ejendommens driftsøkonomi og ejendommens værdi.

#### **EVENTRISICI**

I særlige situationer, som f.eks. den globale kreditkrise i efteråret 1998, terrorangrebene i USA i september 2001 samt finanskrisen i 2008-2009, kan de finansielle markeder blive påvirket meget betydeligt og i visse tilfælde over en flerårig periode. En sådan udvikling vil typisk også ramme ejendomsmarkedet og kan dermed påvirke afkastet negativt.





# LEDELSESBERETNING

## EJENDOMMEN

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har i regnskabsperioden 2023 erhvervet investerings-ejendom 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).

Ejendommen er opført i Aarhus Kommune i 2022 og består af 60 stk. udlejede ejerlejligheder - opført og indrettet som luksuslejligheder med altan og/eller terrasser. Herudover er ejendommen indeholdende 6 enheder af erhvervslejemål – opført og indrettet som henholdsvis kontorer, restaurant og skybar, markedshal med studepladser, fitnesscenter, parkeringskælder og depotrum (flere enheder).

Ved 100% udlejning udgør fordelingen af lejeindtægten mellem erhverv og bolig henholdsvis 74% og 26%.

Nicolinehus Nord er en markant ejendom med arkitektur af høj kvalitet. Ejendommen ligger som den ene del af to tætliggende, trekantede karréejendomme med store, forskudte terrasser op til de to cifrede etager, med kajkant til begge

sider og udsigt over lystbådehavnen og Aarhusbugten. Byggeriet er designet med gode udsyn, sollys og gennemlyste lejligheder og kontorer. Markedshallen har et stort atrium til et stort madmekka med siddepladser indenfor, ligesom der er god plads til besøgende udenfor.

Ejendommen er beliggende centralt i den nyudviklede bydel Aarhus Ø, en bydel med et væld af arkitektoniske bygninger, indkøb, smagsoplevelser og vandaktiviteter. Atmosfæren emmer på én og samme tid af havne- og bystemning. Ejendommens placering udmærker sig ved at have gåafstand til det gamle latinerkvarter og bymidten samt til naturen langs Aarhusbugten og til byskoven, Riis Skov.

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 i alt 35.761.623 kr., mens dagsværdien af ejendommen pr. 31. december 2023 udgør i alt 807.200.000 kr.

## Fakta om ejendommen, Nicolinehus Nord

- Byggeår/opført: 2022
- 60 boligheder på 4.-9. etage: 2 til 4 værelser / 62-187 m<sup>2</sup> / altaner og/eller terrasser
- Erhvervslejemål: kontorer fra 1.-3. etage, restaurant og skybar på 10.-11. etage, markedshal med studepladser i stueetage, fitnesscenter i kælder i niveau -1, depoter i niveau -1 og -2 og parkeringskælder i niveau -1 og -2
- Lejebærende areal: 22.112 m<sup>2</sup>
- Boliglejeniveau: 8.900-28.000 kr. pr. måned ekskl. forbrug
- Arkitekter: AART Architects
- Totalentreprenør: NCC
- Energimærke A
- Depotrum til alle boliger
- Fælles taghave for beboerne, beliggende på 4. sal
- Klientel: Singler, par og familier

**UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG**

Lejeindtægterne fra koncernens investeringsejendom udgør i alt 35.761.623 kr., mens den bogførte dagsværdi af ejendommen pr. 31. december 2023 udgør i alt 807.200.000 kr.

I regnskabsperioden 2023 er der foretaget 26 førstegangsudlejninger og 19 genudlejninger af koncernens boliglejemål. Stigningen i koncernens boliglejeindtægt udgør i alt 0,37% p.a., og er fremkommet i forbindelse med årets genudlejninger. Første lejeregulering af koncernens boliglejemål (NPI) foretages den 1. januar 2024.

Ved overtagelse af ejendommen udgjorde antallet af ikke-udlejede boliglejemål i alt 26. Den 30. september 2023 havde alle koncernens boliglejemål været udlejet første gang, og i fjerde kvartal udgjorde udlejningsprocenten på koncernens boliglejemål i alt 100%.

Udlejningsprocenten for erhverv har i regnskabsperioden 2023 udgjort i alt 98,6%. Ikke-udlejede erhvervslejemål udgøres alene af depotrum beliggende i ejendommens kælder.

## Udvikling i den kvartalsvise lejeindtægt i procent p.a.

	01.01.2023- 31.12.2023	01.10.2023- 31.12.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.04.2023- 30.06.2023	01.01.2023- 31.03.2023
Boliglejemål, Nicolinehus Nord	0,37%	0,21%	0,73%	-0,65%	0,09%

Anm.: Lejeudvikling for koncernens erhvervslejemål foretages, jf. lejekontraktens bestemmelser.

## Kvartalsvise antal stk. genudlejninger

	01.01.2023- 31.12.2023	01.10.2023- 31.12.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.04.2023- 30.06.2023	01.01.2023- 31.03.2023
Førstegangs udlejning af boliglejemål, Nicolinehus Nord	26	0	4	6	16
Genudlejning af boliglejemål, Nicolinehus Nord	19	5	8	5	1

Anm.: Den enkelt genudlejning er medtaget med udgangspunkt i tidspunkt for fakturering.

## Tomgang i antal stk.

	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Boliglejemål med tomgang, Nicolinehus Nord	0	0	3	15	26
Erhvervslejemål med tomgang, Nicolinehus Nord	0	0	0	0	0
Depotlejemål med tomgang, Nicolinehus Nord (udlejningsgaranti)	7	8	9	9	9



## VÆRDIREGULERING

### INVESTERINGSEJENDOMME

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

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

Dagsværdien pr. 31. december 2023 udgør i alt 807.200.000 kr., mod en værdi i overdragelsesbalancen på i alt 826.200.00 kr. pr. 1. januar 2023.

For regnskabsåret 2023 har dette medført en samlet negativ dagsværdiregulering på i alt

19.044.782 kr. før skat og efter tilgang pr. 1. januar 2023 på 44.782 kr. Dagsværdireguleringen svarer til -2,31% i forhold til ejendomsværdien ved overtagelse.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af investeringsejendommens dagsværdi. Her opgøres den på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt 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 det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med samlet 42.843.930 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 48.069.204 kr.

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



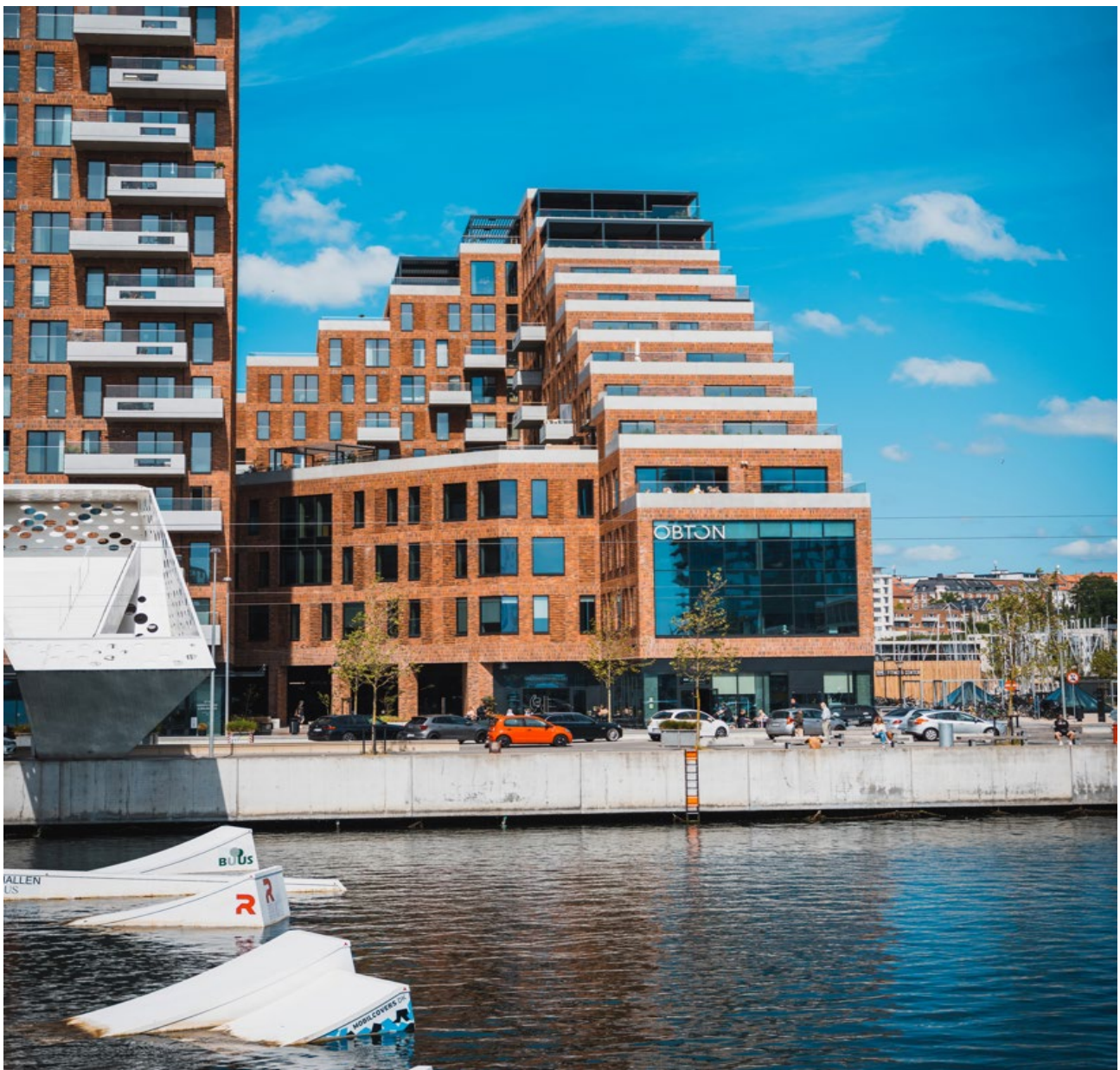
## GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

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

Koncernens finansieringsstruktur er i indeværende regnskabsperiode uændret og bestående af såvel fastforrentede som variabelt forrentede lån med og uden afdrag.

Faldende renter i sidste del af indeværende regnskabsperiode for 2023 har medført stigende obligationskurser og dermed en negativ kursregulering på koncernens fastforrentede lån. Regnskabsperiodens kursregulering udgør i alt -4.090.751 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 instrumenter (derivativer). Koncernen kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansierings-sammensætningen, 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.

Den interne gæld mellem Formuepleje Nicolinehus Nord A/S og Nicolinehus Nord ApS udgør pr. 31. december 2023 i alt 10.669.076 kr. Der foretages renteberegning internt i koncernen.

## KONCERNENS LÅNEPORTEFØLJE, LANGFRISTET KREDITFORENINGSFINANSIERING

	DLR Kredit A/S
Låntype	30-årige obl.lån med fast rente Konverterbart obligationslån
Nominel gæld ved låneoptagelse	240.000.000
Nominel restgæld pr. 31. december 2023	236.767.726
Afvikling	Med afdrag
Rente	5,00%
Tidspunkt for låneoptagelse	2. februar 2023

	DLR Kredit A/S
Låntype	30-årige knt.lån med variabel rente Inkonveribelt kontantlån
Nominel gæld ved hjemtagelse	239.210.000
Nominel restgæld pr. 31. december 2023	239.210.000
Afvikling	Uden afdrag (10 år)
Rente (Cibor6)	3,23% (08.02.2023 - 30.06.2023) 4,16% (01.07.2023 - 31.12.2023)
Tidspunkt for låneoptagelse	8. februar 2023

Anm.: Koncernens nominelle kreditforeningsrestgæld udgør pr. 31. december 2023 i alt 475.977.726 kr.

I forbindelse med erhvervelse af kapitalandelene i Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr.: 43 55 42 55) er der hjemtaget kreditforeningslån. Låneporteføljen bestående af et konverterbart obligationslån samt et inkonvertibelt kontantlån med en oprindelig nominel gæld på i alt 479.210.000 kr. udgøres af følgende lån: 30-årige konverterbart obligationslån med fast rente på 5,00% samt 30-årige kontantlån med variabel rente på 3,23% i perioden fra 8. februar til 30. juni 2023 og 4,16% i perioden fra 1. juli til 31. december 2023.

Når det skønnes hensigtsmæssigt, kan finansieringssammensætningen ændres, så finansierings- og investeringsstrategien løbende kan tilpasses til markedet.

Pr. 31. december 2023 udgør koncernens samlede nominelle kreditforeningsgæld i alt 475.977.726 kr., fordelt på fastforrentede og variabelt forrentede lån på henholdsvis 236.767.726 kr. og 239.210.000 kr. Der foretages afdrag på 49,7% af koncernens samlede nominelle kreditforeningsgæld.

I henhold til investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 udgør koncernens belåningsgrad i alt (LTV) 59,18%.

Udviklingen på de finansielle markeder følges på daglig basis, og finansieringsmuligheder og optimeringer vurderes løbende. Der vil blive foretaget omlægning af lån, såfremt dette vurderes opportunt.





# 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 2023 er negativ og er faldet fra 400,00 kr. pr. aktie til 378,53 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 5,37%. I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2023 er koncernens indre værdi pr. aktie faldet fra 401,86 kr. pr. aktie til 378,53 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 5,81%.

## 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 2023:	336.320.006 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2023:	378,53
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	156
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 akquisitioner af ejendomme/ejendomsselskaber, gennemførelse af

investeringer, behov for kapitaltilførsel, sikring af et tilstrækkeligt kapitalgrundlag, almindelige forretningsmæssige dispositioner samt udbyttebegrænsninger m.v., der er afgivet over for finansieringsinstitutter.

For regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2023 er der ikke foretaget udlodning af udbytte.

**Investorkontakt**

Formuepleje A/S ønsker, som forvalter for Formuepleje 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 investorer velkomne 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](http://www.formuepleje.dk).





# LEDELSESBERETNING

## BESTYRELSE



**Jesper Hentze Andersen**  
BESTYRELSESFORMAND

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

### KOMPETENCER

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

- Mere end 25 års erfaring med international forretnings- og virksomhedsdrift fra forskellige stillinger som salgsdirektør, 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
- Strømlund ApS
- M&J ApS

# LEDELSESBERETNING

## BESTYRELSE



**Lars Sylvest**  
BESTYRELSESMEDLEM

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

### KOMPETENCER

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

Lars Sylvest har i hele sin erhvervskarriere beskæftiget sig med bank- og finansforhold samt finansielle markeder.

Han har ud over ansættelsen i Grundfos tidligere erhvervs erfaring fra blandt andet Alfa-Laval Finans Management, Privatbanken (nu Nordea), Aalborg Værft og Dansk Eksportfinansieringsfond.

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

### LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Ferm Invest ApS

Næstformand for:

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

Bestyrelsesmedlem for:

- Grundfos Pumps Limited Retirement Fund
- Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
- Formuepleje Trøjborg A/S
- Formuepleje Ejendomme Select A/S
- Pearlless Pump Company Pension Fund

# LEDELSESBERETNING

## BESTYRELSE



**Lars Kudsk**  
BESTYRELSESMEDLEM

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

### KOMPETENCER

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

### LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Q-Transportmateriel A/S

Bestyrelsesmedlem for:

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

Direktør for:

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

# LEDELSESBERETNING

## DIREKTION



**Peter Kjærgaard**  
Adm. direktør Formuepleje A/S

### KOMPETENCER

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

### LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Absalon Corporate Credit Fondsmæglerselskab A/S

Direktør for:

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

**Bestyrelsens møder**

Bestyrelsen har i 2023 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

**Bestyrelsens aflønning**

Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for 2023 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 242.192 kr.

Der har i 2023 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](http://www.formuepleje.dk).

**Bestyrelsens øvrige hverv**

Bestyrelsens øvrige hverv er opgjort pr. 31. december 2023.



# 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 formand.

### Sammensætning

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

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

### Kommunikation og pleje af interessenter

Det er bestyrelsens holdning, at samtlige informationer om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside [www.formuepleje.dk](http://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 2023.

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 2023 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. februar 2024

Direktion, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

---

Peter Kjærgaard

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 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som moderselskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

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

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.
- Opnår vi et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om

koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 5. februar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen

statsaut. revisor  
mne26804

Anders Thorhauge

statsaut. revisor  
mne50630





# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

### RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
		2023	2023	2021 / 2022
3	<b>Nettoomsætning</b>	<b>35.780.660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4	Ejendomsomkostninger	-3.658.053	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-8.267.801	-7.309.686	-1.529.762
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>23.854.806</b>	<b>-7.309.686</b>	<b>-1.529.762</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.044.782	0	0
	Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	-4.090.751	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>719.273</b>	<b>-7.309.686</b>	<b>-1.529.762</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-14.390.044	0
9	Finansielle indtægter	830.272	448.554	4.840.781
10	Finansielle omkostninger	-27.634.346	-774.895	-1.187.005
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-26.084.801</b>	<b>-22.026.071</b>	<b>2.124.014</b>
11	Skat af periodens resultat	5.348.076	1.289.346	-467.283
	<b>Periodens resultat</b>	<b>-20.736.725</b>	<b>-20.736.725</b>	<b>1.656.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi		0	0
	Overført resultat		-20.736.725	1.656.731
	<b>I alt</b>		<b>-20.736.725</b>	<b>1.656.731</b>
<b>Resultat pr. aktie</b>				
	Resultat pr. aktie (EPS)	-23,34	-23,34	3,14
	Udbytte pr. aktie	0	0	0

# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

### BALANCE, AKTIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern	Morderselskab	
		2023	2023	2021 / 2022
	<b>Anlægsaktiver</b>			
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
12, 13	Investeringsejendomme	807.200.000	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>807.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	343.603.188	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>343.603.188</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>807.200.000</b>	<b>343.603.188</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>			
	<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender sambeskatningsbidrag	0	1.289.346	0
	Tilgodehavender selskabsskat	892.448	0	0
17	Andre tilgodehavender	3.948.022	0	139.569.658
	Periodeafgrænsningsposter	219.963	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.060.433</b>	<b>1.289.346</b>	<b>139.569.658</b>
	Likvide beholdninger	15.887.994	2.450.933	220.681.182
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.948.427</b>	<b>3.740.279</b>	<b>360.250.840</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>828.148.427</b>	<b>347.343.467</b>	<b>360.250.840</b>

# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

### BALANCE, PASSIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
		2023	2023	2021 / 2022
	<b>Egenkapital</b>			
18	Selskabskapital	88.850.000	88.850.000	88.850.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0
	Overført resultat	247.470.006	247.470.006	268.206.731
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>336.320.006</b>	<b>336.320.006</b>	<b>357.056.731</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>			
16	Udskudt skat	2.152.827	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.152.827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
14	Gæld til kreditinstitutter	473.968.442	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>473.968.442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til kreditinstitutter	3.719.235	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	9.033.921	0	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	267.416	0	0
	Skyldig selskabsskat	0	0	467.283
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.669.076	0
19	Andre gældsforpligtelser	2.686.580	354.385	2.726.826
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.707.152</b>	<b>11.023.461</b>	<b>3.194.109</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>491.828.421</b>	<b>11.023.461</b>	<b>3.194.109</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>828.148.427</b>	<b>347.343.467</b>	<b>360.250.840</b>

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 2023

### EGENKAPITALOPGØRELSE

#### Koncern

Beløb i kr.	2023			
	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>88.850.000</b>	<b>0</b>	<b>268.206.731</b>	<b>357.056.731</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	-20.736.725	-20.736.725
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>88.850.000</b>	<b>0</b>	<b>247.470.006</b>	<b>336.320.006</b>

#### Moderselskabet

Beløb i kr.	2023				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>88.850.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>268.206.731</b>	<b>357.056.731</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	0	-20.736.725	-20.736.725
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>88.850.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247.470.006</b>	<b>336.320.006</b>

Beløb i kr.	2021 / 2022				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	0	0	0	400.000
Kapitalforhøjelse	88.450.000	0	266.550.000	0	355.000.000
Overført via resultatdisponering	0	0	0	1.656.731	1.656.731
Overført fra overkurs ved emission	0	0	-266.550.000	266.550.000	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>88.850.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>268.206.731</b>	<b>357.056.731</b>

# KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

### PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

		Koncern
Noter	Beløb i kr.	2023
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>719.273</b>
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	23.090.751
	<b>Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital</b>	<b>23.810.024</b>
20	Ændring i driftskapital	155.294.586
	<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>179.104.610</b>
	Renteindtægter, betalt	830.272
	Renteomkostninger, betalt	-27.634.346
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat</b>	<b>152.300.536</b>
	Betalt selskabsskat	-1.471.523
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>150.829.013</b>
21	Køb af tilknyttede virksomheder	-642.220.943
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-642.220.943</b>
	Indfrielse af gæld til pengeinstitutter	-189.378.584
	Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	479.210.000
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-3.232.674
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>286.598.742</b>
	<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>-204.793.188</b>
	Likvider, primo	220.681.182
	<b>Likvider, ultimo</b>	<b>15.887.994</b>

# 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	Investeringsjendomme
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	Køb af tilknyttede virksomheder
Note 22	Sikkerhedsstillelser
Note 23	Kontraktretlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Note 24	Transaktioner med nærtstående parter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

### *Præsentationsvaluta*

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### *Generelt*

Koncernen har valgt at måle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med IFRS, jf. årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Regnskabspraksis er valgt for at opnå et mere retvisende billede af koncernens finansielle forpligtelser og dermed egenkapital og for at opnå en indre værdi af koncernen, der så vidt muligt afspejler koncernens dagsværdi samt for at opnå overensstemmelse med de øvrige finansielle rapporteringer til koncernens investorer og til koncernens interne styring og rapportering.

### *Koncernregnskab*

#### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Formuepleje 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 regnskabsposter 100 %.

### *Resultatopgørelse*

#### *Nettoomsætning*

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

Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

#### *Ejendomsomkostninger*

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

*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 administrationselskab 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.

Årets 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**Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og regnskabsperiodens værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

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

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 gælds metode 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*

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

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

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

### 3. Nettoomsætning

Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022
Lejeindtægt	35.761.623	0	0
Øvrige indtægter	19.037	0	0
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>35.780.660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 4. Ejendomsomkostninger

Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022
Ejendomsskat	83.174	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	349.557	0	0
Forsikringer	121.088	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	2.143.934	0	0
Vedligeholdelse	216.080	0	0
Øvrige	744.221	0	0
<b>Ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>3.658.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**5. Andre eksterne omkostninger**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022	
Konsulentbistand	2.741.715	1.933.625	1.029.816	
Forvaltningshonorar	3.874.714	3.874.714	0	
Bestyrelse og revision	464.776	310.358	56.250	
Øvrige omkostninger	1.186.596	1.190.989	443.696	
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>8.267.801</b>	<b>7.309.686</b>	<b>1.529.762</b>	

**6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022	
Honorar vedrørende lovpligtig revision	101.125	36.625	35.625	
Andre ydelser	121.459	31.541	20.625	
<b>I alt</b>	<b>222.584</b>	<b>68.166</b>	<b>56.250</b>	

**7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022	
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	242.192	242.192	0	
<b>I alt</b>	<b>242.192</b>	<b>242.192</b>	<b>0</b>	

**8. Personaleomkostninger**

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

**9. Finansielle indtægter**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	
Øvrige renteindtægter	830.272	448.554	4.840.781	
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>830.272</b>	<b>448.554</b>	<b>4.840.781</b>	

## 10. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	70.678	0
Renteromkostninger, kreditforeningsinstitut	21.953.834	0	0
Øvrige renteomkostninger	5.680.512	704.217	1.187.005
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>27.634.346</b>	<b>774.895</b>	<b>1.187.005</b>

## 11. Skat af periodens resultat

Beløb i kr.	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022
Beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst	-107.552	1.289.346	-467.283
Periodens regulering af udskudt skat	5.455.628		0
<b>Skat af periodens resultat</b>	<b>5.348.076</b>	<b>1.289.346</b>	<b>-467.283</b>

## 12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern
	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 1. januar 2023	0
Tilgange	826.244.782
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>826.244.782</b>
Værdiregulering 1. januar 2023	0
Årets værdireguleringer	-19.044.782
<b>Værdiregulering 31. december 2023</b>	<b>-19.044.782</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>807.200.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 22.

## 13. Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendom består af investeringsejendom beliggende på Kristine Niensens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i Aarhus C (Nicolinehus Nord).

### Opgørelse af dagsværdi

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

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostninger, og der er ikke taget hensyn til skattemæssige forpligtelser i forbindelse med et salg af ejendommene. Markedsværdien er det vurderede beløb, som ejendommene 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.

#### **Centrale forudsætninger for de opgjorte dagsværdier**

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdierne er:

- Afkastkrav (gns.): 4,47%
- Udlejningsprocent: 100%
- Ændring i markedsleje: 0%

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af koncernens investeringsejendom udgør pr. 31. december 2023 i alt 807.200.000 kr. De opgjorte dagsværdier er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med samlet 42.843.930 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 48.069.204 kr.

#### **14. Finansielle aktiver og forpligtelser**

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

Koncernens ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af koncernens risici. Ledelsen overvåger løbende renteutviklingen.

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 9.033.921 kr. til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

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

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

#### *Likviditetsrisici*

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

Beløb i kr.	31. december 2023				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Prioritetsgæld	7.272.219	21.816.658	116.060.427	813.471.774	958.621.078
Leverandørgæld	267.416	0	0	0	267.416
<b>I alt</b>	<b>7.539.635</b>	<b>21.816.658</b>	<b>116.060.427</b>	<b>813.471.774</b>	<b>958.888.494</b>
Heraf renteudgifter	6.342.410	19.027.231	99.189.695	358.084.416	482.643.752

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 475.977.726 kr. pr. 31. december 2023.

#### 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 ejendommene (Loan To Value, LTV) ultimo året 59,18%.

Ultimo 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på koncernens variabelt forrentede realkreditgæld 4,96%. 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

		<b>Moderselskab</b>	
Beløb i kr.		2023	
Kostpris 1. januar 2023		0	
Tilgang		642.220.943	
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<b>642.220.943</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023		0	
Modtaget udbytte		-284.227.711	
Årets resultat		-14.390.044	
<b>Værdiregulering 31. december 2023</b>		<b>-298.617.755</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>343.603.188</b>	
Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Nicolinehus Nord ApS, Aarhus	100,00%	343.603.188	-19.771.540

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

Det skal oplyses, at moderselskabet er indregnet på -14.390.044 kr. vedrørende ejerperioden 24. januar til 31. december 2023 og -5.381.496 kr. vedrørende ejerperioden 1. januar til 24. januar 2023 for Nicolinehus A/S (CVR. nr.: 38 63 07 09).

## 16. Udskudt skat

Beløb i kr.	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2023	2023	2021/2022	
Udskudt skat primo	0	0	0	
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	7.608.455	0	0	
Regnskabsperiodens regulering af udskudt skat	-5.455.628	0	0	
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>2.152.827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	3.825.461	0	0	
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-1.672.634	0	0	
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>2.152.827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



**17. Andre tilgodehavender**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022	
Tilgodehavende leje og øvrig restance	2.235.495	0	0	
Anden deposita	16.248	0	0	
Tilgodehavende moms og skat	1.333.757	0	0	
Deponering, bank	0	0	139.569.658	
Øvrige tilgodehavender	362.522	0	0	
<b>Andre tilgodehavende i alt</b>	<b>3.948.022</b>	<b>0</b>	<b>139.569.658</b>	

**18. Selskabskapital**

Beløb i kr.	Moderselskab
Aktiekapital pr. 5. juli 2021 (stiftelse)	400.000
Kapitaludvidelse den 9. december 2021	60.182.500
Kapitaludvidelse den 1. juli 2022	28.267.500
<b>Aktiekapital i alt pr. 31. december 2022</b>	<b>88.850.000</b>
Kapitalnedsættelse og -udvidelse 2023	0
<b>Aktiekapital i alt pr. 31. december 2023</b>	<b>88.850.000</b>

**19. Andre gældsforpligtelser**

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2021/2022	
Skyldige omkostninger	354.385	354.385	85.174	
Mellemregning, Nicolinehus Nord ApS	0	0	2.641.652	
Saldo, forbrugsregnskaber	383.046	0	0	
Øvrige gældsposter	1.949.149	0	0	
<b>Andre gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.686.580</b>	<b>354.385</b>	<b>2.726.826</b>	

**20. Ændring i driftskapital**

Beløb i kr.	Koncern
	2023
Ændring i tilgodehavender	169.324.884
Ændring i leverandører og anden gæld	-14.030.298
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>155.294.586</b>

**21. Køb af tilknyttede virksomheder**

	<b>Koncern</b>
Beløb i kr.	<b>2023</b>
Materielle anlægsaktiver	826.200.000
Tilgodehavender	19.775.878
Likvide beholdninger	15.071.593
Udskudt skat	-7.861.540
Gæld til kreditinstitut	-189.378.584
Leverandørgæld	-6.952.730
Lejerabat	-5.544.894
Deposita	-7.548.603
Anden gæld	-611.677
Øvrige	-928.500
<b>Kostpris i alt</b>	<b>642.220.943</b>

**22. Sikkerhedsstillelser***Koncernen*

Til sikkerhed for koncernens gæld over for realkreditinstitutter, 477.687.677 kr., er der stillet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 807.200.000 kr.

**23. Kontraktlige forpligtelser 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 108 t.kr. pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**24. Transaktioner med nærtstående parter***Moderselskab*

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.



# 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 udføre 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 administrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration, som administrator af koncernens ejendom.

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 lejeafstættelse
- 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 kundevedtatte 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.



