

1. JANUAR 2023 – 31. DECEMBER 2023

20

ÅRSRAPPORT
FORMUEPLEJE TRØJBORG A/S

23

FORMUE | PLEJE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning	4
Fakta om Formuepleje Trøjborg A/S	4
Forord	6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2023.....	8
Koncernstruktur	10
Regnskabsberetning	11
Markedet for investeringsejendomme	16
Risikofaktorer	20
Koncernens ejendomme.....	22
Kapitalstruktur og finansiering	29
Aktionærforhold	31
Bestyrelse	33
Direktion	36
Fund Governance.....	38
Påtegninger	40
Ledespåtegning	40
Den uafhængige revisors påtegning	41
Koncern- og årsregnskab 1. januar til 31. december 2023	44
Resultatopgørelse.....	44
Balance, aktiver	45
Balance, passiver	46
Egenkapitalopgørelse for koncern.....	47
Egenkapitalopgørelse for moderselskab.....	47
Pengestrømsopgørelse	48
Noter til årsrapporten	49
Formuepleje Trøjborg A/S' væsentligste aftaler	64



LEDELSESBERETNING

FAKTA OM FORMUEPLEJE TRØJBORG A/S

Formuepleje Trøjborg A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med et samlet antal aktier på 417.500 stk. og en indre værdi på 400 kr. pr. aktie. Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2023 i alt 41.750.000 kr.

Formuepleje Trøjborg A/S
c/o Formuepleje A/S
Værkmestergade 25, 8.
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 42 52 71 57
Reg.nr. i Finanstilsynet: 24916

Formuepleje Trøjborg A/S
har hjemsted i Aarhus Kommune.

www.formuepleje.dk/ejendomme/

Formål

Formuepleje Trøjborg 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 boligudlejnings-ejendomme, samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

De væsentligste aktiviteter

Ejendomsinvesteringer foretages på baggrund af investeringsstrategien, som omfatter køb og udlejning af eksisterende ejendomme eller ejendomme under opførelse, og som primært anvendes til beboelse.

Investeringerne foretages med henblik på at etablere en basisportefølje af udlejningsejendomme med en - ifølge forvalters vurdering - lav investeringsrisiko.

Formuepleje Trøjborg A/S har en forventet levetid på mellem fem og femten år med udgangspunkt i en levetid på ti år. Den faktiske levetid vil dog

primært afhænge af udviklingen på ejendomsmarkedet og eventuelle attraktive salgsmuligheder undervejs i levetiden. Derfor kan levetiden afvige fra det forventede. Den fleksible levetid vurderes at udgøre et vigtigt bidrag til sikkerheden i koncernen, idet tidspunktet for salget af ejendomme kan tilrettelægges fleksibelt efter markedsforholdene.

Investeringsmål

Målsætningen er at opnå et afkast, som mindst svarer til det afkast, som en uafhængig, individuel investor kan forvente at opnå ved investering i udlejningsejendomme, der opfylder kravene i 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 Trøjborg A/S har indgået en administrationsaftale med Formuepleje A/S som forvalter. Formuepleje Trøjborg 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 Trøjborg A/S' regnskabsår følger kalenderåret.



LEDELSESBERETNING

FORORD

Formuepleje Trøjborg A/S fremlægger i dag et koncernregnskab med et ikke tilfredsstillende resultat efter skat på -20.656.006 kr. Koncernens egenkapital udgør pr. 31. december 2023 i alt 137.970.853 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 330,47 kr.

Med investeringer foretaget 1. april 2022 repræsenterer regnskabsåret 2023 således koncernens 1. fulde driftsår.

Årets resultat

Årets resultatet er især påvirket af:

- Et tilfredsstillende driftsresultat for koncernens to ejendomme.
- Faldende priser på markedet for investeringsejendomme afspejles i en negativ dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme på -23.600.000 kr.
- Som følge af uro på de finansielle markeder og en turbulent udvikling i kreditforeningsrenterne er koncernens variable finansieringsrente steget i regnskabsåret, hvilket har resulteret i en stigning i koncernens finansielle omkostninger.
- En negativ dagsværdiregulering af især den fastforrentede del af koncernens gældsforpligtelser på -5.819.534 kr.

Resultat indeholder således positive elementer i forhold til ejendommenes drift, men samlet set må årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Balance

Koncernens ejendomme er finansieret med kreditforeningslån og egenkapital.

Ejendommene har en samlet belåningsgrad på 65,03%.

Likviditet

Som følge af en markant stigning i den variable finansieringsrente og en forøgelse af koncernens finansielle omkostninger er der i koncernens datterselskaber etableret en kassekredit ultimo året. Kassekrediten er etableret med en løbetid på 2 år og med en maksimal trækingsret på op til 8 mio. kr.

I forbindelse med etablering af kassekredit i koncernens datterselskaber har forvalter samtidig valgt at yde henstand på halvdelen af regnskabsårets forvalterhonorar i Formuepleje Trøjborg A/S svarende til 1.355.437 kr.

Forventninger til 2024

For regnskabsåret 2024 forventes mere stabilitet på markedet for investeringsejendomme samtidig med, at renterne forventeligt vil falde en smule. Koncernens driftsindtjening forventes stabil til stigende med en fortsat høj udlejningsprocent.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024 et bruttoresultat på 16 – 17 mio. kr.

Dagsværdien af koncernens investerings-ejendomme forventes fortsat at følge udviklingen på markedet for boligudlejningsejendomme 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 regnskabsår 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	2021 / 2022	2023	2021 / 2022
Nettoomsætning	24.201.491	17.832.499	0	0
Bruttoresultat	16.440.043	8.741.435	-3.136.507	-5.593.423
Resultat før finansielle poster	-12.979.491	-4.502.263	-3.136.507	-5.593.423
Resultat før skat	-26.415.916	-9.961.133	-21.888.694	-9.220.182
Periodens resultat	-20.656.006	-8.373.141	-20.656.006	-8.373.141

Balance

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021 / 2022	2023	2021 / 2022
Aktiver				
Materielle anlægsaktiver	569.700.000	593.300.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	220.563.942	236.925.878
Tilgodehavender	111.570	1.768.745	5.382.105	839.661
Likvide beholdninger	787.324	7.347.675	562.450	4.775.076
Aktiver i alt	570.598.894	602.416.420	226.508.497	242.540.615
Passiver				
Egenkapital	137.970.853	158.626.859	137.970.853	158.626.859
Hensatte forpligtelser	47.033.885	53.499.182	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	365.100.686	364.676.180	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	20.493.470	25.614.199	88.537.644	83.913.756
Passiver i alt	570.598.894	602.416.420	226.508.497	242.540.615

Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	Koncern	
	2023	2021 / 2022
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-3.525.963	17.347.491
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-265.791.967
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.034.388	255.792.151
Periodens pengestrømme	-6.560.351	7.347.675
Likvider, primo	7.347.675	0
Likvider, ultimo	787.324	7.347.675

Nøgletal for koncern

Ejendomme

	Koncern	
	2023	2021 / 2022
Antal m ²	13.484	13.484
Ejendomsværdi pr. m ²	42.250	44.000
Antal lejligheder	229	229
Udlejningsgrad	100,0%	99,9%
Gns. ejendomsværdi pr. m2	42.250	44.000

Finansielle

	Koncern	
	2023	2021 / 2022
Overskudsgrad	-53,63	-25,25
Bruttomargin	67,93	49,02
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	-13,93	-10,56
Return on Invested capital (ROIC) p.a.	-2,55	-0,86
Soliditetsgrad i pct.	24,18	26,33
Likviditetsgrad i pct.	4,39	35,59
Loan to value (LTV)	0,65	0,62
Interest coverage ratio (ICR)	1,22	1,60

Aktie

	Koncern	
	2023	2021 / 2022
Indre værdi pr. aktie	330,47	379,94
Indre værdi i alt	137.970.853	158.626.859
Resultat pr. aktie (EPS)	-49,48	-38,02
Gns. antal aktier	417.500	220.234
Pengestrømme fra primær driftsaktivitet pr. aktie	35,34	66,60
Udbytte pr. aktie	0	0

LEDELSESBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

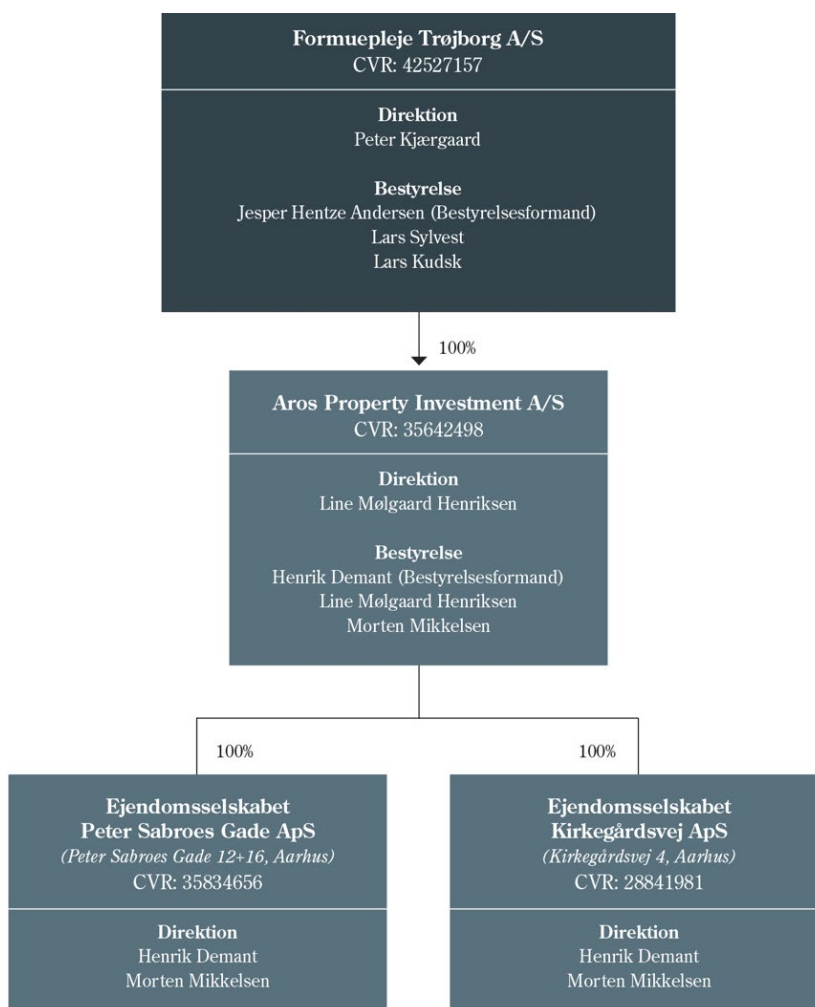
Formuepleje Trøjborg A/S er struktureret som et moderselskab, der via holdingselskabet Aros Property Investment A/S ejer 100 % af ejendomsselskaberne Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS og Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS.

Ved overtagelse af holdingselskabet Aros Property Investment A/S den 1. april 2022 var selskabsstrukturen, der indeholder et moder- og

to datterselskaber, allerede etableret.

Formuepleje A/S vil som forvalter og i tæt samarbejde med sine rådgivere løbende undersøge mulighederne for optimering af koncernstrukturen. Ved erhvervelse af yderligere ejendomme/selskaber vil Formuepleje A/S ligeledes sikre, at en optimal struktur bibeholdes eller efterfølgende konstrueres.

Koncernstrukturen er vist i nedenstående figur:



LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Koncernregnskabet for 2023 udviser et resultat efter skat på i alt -20.656.006 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2023 på i alt 137.970.853 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 330,47 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2023 har der været fokus på optimering af koncernens driftsmæssige resultat.

Endvidere har fokus været på optimering og fremtidssikring af koncernens langfristede gæld, der i 2023 i væsentlig grad blev påvirket både af stigende renter på den variable finansiering og af en ugunstig kursudvikling på den fastforrentede finansiering.

Bruttoresultat

Udlejningsgraden har for hele regnskabsåret ligget meget tæt på 100%, og udviklingen i boliglejeindtægten i procent udgør henholdsvis 2,43% og 1,37% for ejendommene beliggende på Peter Sabroes Gade 12 og 16 og Kirkegårdsvej 4 i Aarhus.

Koncernens nettoomsætning har udgjort 24.201.491 kr., mens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger har udgjort hhv. 4.219.479 kr. og 3.541.969 kr.

Omkostningerne er specificeret i note 4 og 5.

For 2023 udgør koncernens bruttoresultat i alt 16.440.043 kr.

Dagsværdiregulering

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør -23.600.000 kr. Ændringen afspejler dels, at afkastkravene til de 2 ejendomme i regnskabsperioden er steget med ca. 0,3% procentpoint, dels kapitalisering af den driftsoptimering, der også er sket i årets løb.

Dagsværdiregulering af koncernens kreditforeningsbelåning udgør -5.819.534 kr. pr. 31. december 2023. Kursreguleringen fordeler sig

med -4.654.558 kr. på de fast forrentede lån og med -1.164.976 kr. på de variabelt forrentede lån.

Finansielle poster

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2023 udgør koncernens finansielle indtægter og omkostninger henholdsvis 10.689 kr. og 13.447.114 kr.

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 markant stigning i koncernens finansielle omkostninger.

Periodens resultat

Resultatet før skat udgør i alt -26.415.916 kr. mod -9.961.133 kr. sidste år. Efter skat udgør periodens resultat -20.656.006 kr., svarende til et resultat pr. aktie på -49,48 kr.

Ledelsen anser koncernens resultat efter skat for ikke tilfredsstillende, om end det skal ses i sammenhæng med en afmatning på markedet for investeringsejendomme, hvor stigende renter medfører stigende afkastkrav og faldende ejendomspriser.

Derimod finder ledelsen, at koncernens bruttoresultat for 2023 på 16.440.043 kr. er tilfredsstillende, når der sammenlignes med forventningen i hovedscenariet i udbudsmaterialet på 15.851.000 kr.

For regnskabsåret 2024 forventes et mere stabilt marked for investeringsejendomme samtidig med faldende finansieringsrenter, som vil medføre faldende finansielle omkostninger.

Aktiver

Investeringsejendomme

Koncernens to investeringsejendomme er beliggende på Peter Sabroes Gade 12 og 16 og Kirkegårdsvej 4 i Aarhus. Ejendommene er opført i henholdsvis 2018 og 2009 og består af i alt 229

boliglejemål med et samlet lejbærende areal på 13.484 m².

Herudover ejes der i alt 60 parkeringspladser i tilknytning til de to ejendomme.

Koncernens ejendomme er vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en anerkendt afkastbaseret beregningsmodel. Disse sammenholdes med valuarvurderinger foretaget af uafhængig ekstern valuar.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2023 udgør i alt 569.700.000 kr. mod en dagsværdi pr. 31. december 2022 på i alt 593.300.000 kr.

Dagsværdireguleringen for regnskabsåret 2023 udgør før skat således i alt -23.600.000 kr.

For detaljer omkring koncernens investeringsejendomme henvises til afsnittet vedrørende ejendommene.

Omsætningsaktiver

Koncernens omsætningsaktiver udgør i alt 111.570 kr. og består af andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter.

Koncernens samlede likvide beholdninger ved periodens afslutning pr. 31. december 2023 udgør i alt 787.324 kr. mod 7.347.675 kr. pr. 31. december 2022.

Balancesummen udgør pr. 31. december 2023 i alt 570.598.894 kr. mod pr. 602.416.420 kr. 31. december 2022.

Egenkapital

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2023 udgør i alt 137.970.853 kr. mod 158.626.859 kr. pr. 31. december 2022.

Hensatte forpligtelser

Koncernens hensatte forpligtelser består af en samlet udskudt skatteforpligtelse på 47.033.885 kr.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Koncernens realkreditbelåning er sammensat af konverterbare obligationslån og inkonvertible kontantlån med en samlet nominel værdi på i alt 398.627.000 kr. Lånene udgøres af følgende: 20 og 30-årige konverterbare obligationslån med fast rente på 2 og 2,5% samt et 30-årigt kontantlån med variabel rente. Pr. 31. december 2023 udgør den nominelle kreditforeningsgæld i alt 389.611.471 kr.

Pr. 31. december 2023 udgør dagsværdien af koncernens gældsforpligtelser i alt 372.733.423. I regnskabsåret 2023 er langfristet gæld dagsværdireguleret med i alt -5.819.534 kr.

Kortfristede gældsforpligtelser

Koncernens kortfristede forpligtelser udgør 20.493.470 kr. og består af den kortfristede del af koncernens langfristede kreditforeningslån, dvs. kreditforeningslån med forfald indenfor 12 mdr., bankgæld, deposita og modtagne forudbetalinger fra lejer, skyldig skat og anden gæld. I sidstnævnte indgår bl.a. skyldigt forvaltningshonorar på 1.355.437 kr.

Bankgæld består af kassekreditter etableret i koncernens datterselskaber. Kassekreditterne har en løbetid på 2 år og en trækingsret på op til 8 mio. kr. Pr. 31. december 2023 udgør den samlede bankgæld i alt 2.240.709 kr.

I forbindelse med etablering af kassekredit i koncernens datterselskaber har forvalter samtidig valgt at yde henstand på halvdelen af regnskabsårets forvalterhonorar i Formuepleje Trøjborg A/S, svarende til 1.355.437 kr.

Pengestrømme

Årets netto pengestrømme udgør i alt -6.560.351 kr. Koncernens likvide beholdning ved periodens afslutning pr. 31. december 2023 udgør i alt 787.324 kr. mod 7.347.675 kr. pr. 31. december 2022.

Udnyttede kreditter udgør 5.759.291 kr. mod 0 kr. pr. 31. december 2022.

Den negative pengestrøm i året kan bl.a. henføres til: 1) uventet høje renteomkostninger på 13.447.114 kr., 2) betalt selskabsskat på 4.843.676 kr. samt 3) afdrag på gæld til kreditforeningsinstitut på 5.275.097 kr.

Moderselskabet

Formuepleje Trøjborg 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 -16.361.936 kr., mens periodens resultat udgør i alt -20.656.006 kr.

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

Indre værdi

Indre værdi pr. aktie er i regnskabsåret 2023 faldet fra 379,94 kr. til 330,47 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 13,02%. Indre værdi pr. aktie er siden selskabets stiftelse den 5. juli 2021 faldet fra 400,00 kr. til 330,47 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 17,38%.

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

Investerings ejendomme 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 100.692 t.kr., hvoraf 94.654 t.kr. er fast løn og 6.038 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 11.802 t.kr., hvoraf 7.437 t.kr. er fast løn, og 4.365 t.kr. er variabel løn.

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

Der udbetales ikke præferenceafkast til nogen ansatte eller ledelsen hos Formuepleje A/S fra

nogen af de forvaltede foreninger og ejendomsfonde.

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

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

Forventninger til 2024

Formuepleje A/S vil, som forvalter for Formuepleje Trøjborg A/S, løbende forsøge at optimere den nuværende ejendomsportefølje ved et øget kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af driftsindtjeningen. Dette vil ske med henblik på et for ejendomsporteføljen værdiskabende element, hvor værdireguleringen maksimeres positivt. Fokus er derfor på vækst og fremadrettet stabilitet i koncernens primære indtjenings- og forretningssegment.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024 et bruttoresultat på 16 – 17 mio. kr., og årets resultat før skat forventes fortsat at blive påvirket af et højt niveau for den variable finansieringsrente og at udgøre i størrelsesordenen 1 – 2 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 tilstrækkeligt 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.

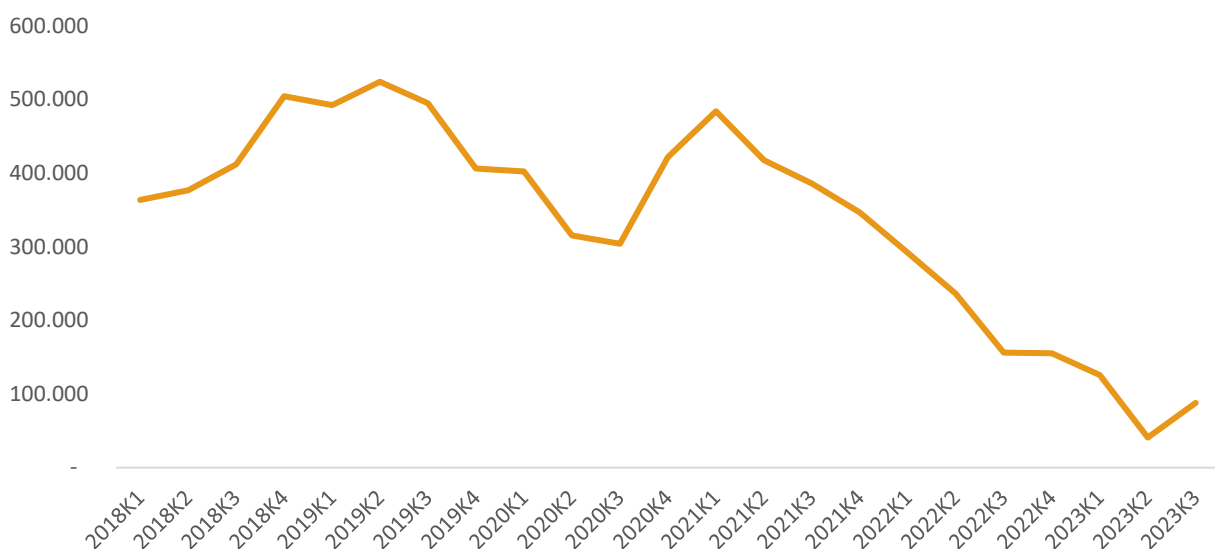
I relation til risikoen ved ejendomsinvesteringer kan der på flere fronter argumenteres for lavere risici. Da ejendomsmarkedet var i fuldt flor, og det var muligt at optage 30-årig fast rente til 1%,

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 m². Det er lavere end det laveste niveau under finanskrisen.

Den samlede byggeaktivitet, etageboliger, m², 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 Trøjborg A/S kan på ethvert tidspunkt være mindre, den samme eller højere end værdien på investeringstidspunktet.

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

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

Udvalgte risikofaktorer (ikke udtømmende) er angivet nedenfor.

DRIFTSMÆSSIGE RISICI

Lejeindtægt, tomgang og driftsomkostninger

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

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

Koncernen 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 markedsværdier i koncernen både på indkøbstidspunktet og løbende i Formuepleje Trøjborg A/S' levetid. På købstidspunktet er der risiko for, at den pris, ejendommene erhverves til, er højere end markedsværdierne. Dette forsøger Formuepleje at imødekomme ved at indhente eksterne vurderinger fra forskellige mæglere.

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

FINANSIELLE RISICI

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

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

REGULATORISKE FORHOLD

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

MARKEDSRISIKO

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

Tilsvarende er gældende ved forøgelse af mængden af nybyggeri, idet et øget udbud kan medføre tomgang og påvirke lejeniveauer

negativt og dermed påvirke ejendommenes driftsøkonomi og ejendommenes værdi.

EVENTRISICI

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

LEDELSESBERETNING

KONCERNENS EJENDOMME

Peter Sabroes Gade 12 A-E og 16 A-D, 8000 Aarhus C og Kirkegårdsvej 4, 8000 Aarhus C

Koncernens 2 investeringsejendommene er beliggende på Peter Sabroes Gade 12 A-E og 16 A-D og Kirkegårdsvej 4 i Aarhus C. Ejendommene er opført i Aarhus Kommune i henholdsvis 2018 og 2009, består af i alt 229 boligerlejligheder og er opført og indrettet primært med henblik på udlejning til unge og studerende. Herudover i alt 60 parkeringspladser.

Udlejningsmarkedet i Aarhus Kommune er karakteriseret ved et stort udbud samt et forventet

fremtidigt stigende behov for lejeboliger. Aarhus Kommune har positiv befolkningstilvækst. Begge ejendomme er beliggende i bydelen Trøjborg med kort afstand til byens uddannelsesinstitutioner, letbane og indre by. Bydelen er attraktiv og er en indre del af Aarhus Kommune.

Koncernens samlede lejeindtægter udgør i alt 24.201.491 kr., mens den bogførte dagsværdi af ejendommene pr. 31. december 2023 udgør i alt 569.700.000 kr.

FAKTA OM KONCERNENS TO EJENDOMME**Peter Sabroes Gade 12 A-E og 16 A-D, 8000 Aarhus C**

- Byggeår/opført: 2018
- Antal boliger: 182
- Lejebærende areal: 10.411 m²
- Parkeringspladser i alt: 39, henholdsvis i parkeringskælder og på terræn
- Huslejeniveau: 5.150-13.500 kr. pr. måned ekskl. forbrug
- Boligernes størrelse: Gennemsnitligt areal på cirka 57 m². 1-4 værelser inkl. stuen
- Lejlighederne er moderne indrettet med opvaskemaskine, stort køle-/fryseskab, indbygningsovn og keramisk kogeplade
- Badeværelserne er med vaskesøjle og gulvvarme
- Alle med adgang til terrasse eller altan
- Depotrum til alle boliger
- Lejeklientellet er primært studerende samt unge singler og par i øvrigt

Kirkegårdsvej 4, 8000 Aarhus C

- Byggeår/opført: 2009
- Antal boliger: 47
- Lejebærende areal: 3.656 m²
- Parkeringspladser i alt: 21 i parkeringskælder
- Huslejeniveau: 7.250-12.375 kr. pr. måned ekskl. forbrug
- Boligernes størrelse: Gennemsnitligt areal på ca. 65 m². 1-4 værelser inkl. stuen
- Lejlighederne er indrettet med faste indbyggede skabe, opvaskemaskine, stort køle-/fryseskab, indbygningsovn og keramisk kogeplade
- Badeværelserne er med vaskesøjle og gulvvarme
- Alle boliger på 1.-3. etagen har adgang til altan
- Boliger i stueetagen ligger i forbindelse med den fælles gårdhave
- Depotrum til alle boliger
- Lejeklientellet er primært studerende, samt unge singler og par i øvrigt

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG, Peter Sabroes Gade 12 A-E og 16 A-D, 8000 Aarhus C

Lejeindtægterne fra koncernens investeringsejendom beliggende på Peter Sabroes Gade 12 A-E og 16 A-D, 8000 Aarhus C udgør i alt 18.901.756 kr., mens den bogførte dagsværdi af ejendommen pr. 31. december 2023 udgør i alt 448.000.000 kr.

I regnskabsåret 2023 udgør udviklingen i lejeindtægten på ejendommens boliglejemål i alt 2,43% p.a. Årsagen til stigningen skyldes dels lejestigning ved genudlejninger og dels ved lejeregulering (NPI).

For parkeringspladser udgør udviklingen i lejeindtægten i alt 5,99%. Stigningen skyldes genudlejninger og lejeregulering (NPI).

Der er foretaget 56 genudlejninger af ejendommens boliglejemål, hvilket svarer til en årlig turn-rate på 30,77%.

Der er foretaget 18 genudlejninger af koncernens parkeringspladser.

Ejendommens boliglejemål har været fuldt udlejet og således uden tomgang. Enkelte parkeringspladser har været i tomgang i en kort periode. Ultimo året var alle parkeringspladser udlejet

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG

Udvikling i den kvartalsvise lejeindtægt i procent p.a.

	01.01.2023- 31.12.2023	01.10.2023- 31.12.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.04.2023- 30.06.2023	01.01.2023- 31.03.2023
Peter Sabroes Gade, bolig	2,43%	2,93%	0,57%	2,16%	2,28%
Peter Sabroes Gade, parkering	5,99%	2,65%	3,04%	-2,00%	10,72%

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
Peter Sabroes Gade, bolig	56	19	15	10	12
Peter Sabroes Gade, parkering	18	6	4	3	5

Kvartalsvise tomgang i antal stk.

	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Peter Sabroes Gade, bolig	0	0	0	0	0
Peter Sabroes Gade, parkering	0	0	0	1	2

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG**Kirkegårdsvej 4, 8000 Aarhus C**

Lejeindtægterne fra koncernens investeringsejendom beliggende på Kirkegårdsvej 4, 8000 Aarhus C udgør i alt 5.299.735 kr., mens den bogførte dagsværdi af ejendommen pr. 31. december 2023 udgør i alt 121.700.000 kr.

I regnskabsåret 2023 udgør udviklingen i lejeindtægten på ejendommens boliglejemål i alt 1,37% p.a. Årsagen til stigningen skyldes dels lejestigning ved genudlejninger og dels ved lejeregulering (NPI).

For parkeringspladser udgør udviklingen i lejeindtægten i alt 8,41%. Stigningen skyldes genudlejninger og lejeregulering (NPI).

Der er foretaget 9 genudlejninger af ejendommens boliglejemål, hvilket svarer til en årlig turn rate på 19,15%.

Der er foretaget 12 udlejninger af koncernens parkeringspladser.

Ejendommens boliglejemål har været fuldt udlejet og således uden tomgang. Enkelte parkeringspladser har været i tomgang i en kort periode. Ultimo året var alle parkeringspladser udlejet.

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG

Udvikling i den kvartalsvise lejeindtægt i procent p.a.

	01.01.2023- 31.12.2023	01.10.2023- 31.12.2023	01.07.2023- 30.09.2023	01.04.2023- 30.06.2023	01.01.2023- 31.03.2023
Kirkegårdsvej, bolig	1,37%	1,09%	0,67%	0,96%	0,68%
Kirkegårdsvej, parkering	8,41%	50,46%	-4,48%	-4,28%	7,44%

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
Kirkegårdsvej, bolig	9	2	1	2	4
Kirkegårdsvej, parkering	12	4	3	1	4

Kvartalsvise tomgang i antal stk.

	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Kirkegårdsvej, bolig	0	0	0	0	0
Kirkegårdsvej, parkering	0	3	6	4	5

VÆRDIREGULERING

INVESTERINGSEJENDOMME

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme 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 anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Herved tages udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger til vedligeholdelse, modernisering og administration. Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

Dagsværdien pr. 31. december 2023 for koncernens investeringsejendomme udgør henholdsvis 121.700.000 kr. for ejendommen beliggende på Kirkegårdsvej og 448.000.000 kr. for ejendommen beliggende på Peter Sabroes Gade, svarende til i alt 569.700.000 kr. I forhold til investeringsejendommens dagsværdi pr. 31.

december 2022 på 593.300.000 kr. udgør årets dagsværdiregulering før skat af koncernens investeringsejendomme i alt -23.600.000 kr., svarende til -3,98%.

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.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 569.700.000 kr. pr. 31. december 2023. 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 34.857.296 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 39.807.878 kr.

I note 1 og 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 fortsat bestående af såvel fastforrentede som variabelt forrentede lån med og uden afdrag.

Faldende renter i sidste del af indeværende regnskabsperiode har medført stigende obligationskurser og dermed en negativ kursregulering på koncernens fastforrentede lån. Regnskabsperiodens kursregulering udgør i alt -5.819.534 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 finansieringssammensætningen, så koncernens finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses til markedet.

Som led i den løbende optimering af koncernens afkast kan der foretages låneomlægninger ved konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der kan foretages løbende refinansiering og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning. Koncernen kan derudover yde lån til datterselskaber til brug i forbindelse med erhvervelser, ligesom lån oprettet i et eller flere af datterselskaberne eller ejendomme kan indfries, hvis dette vurderes i koncernens interesse.

Koncernens datterselskaber har ultimo regnskabsåret 2023 etableret en kassekredit med en løbetid på 2 år og med en trækingsret på op til 8. mio. kr. Pr. 31. december 2023 udgør saldo på kreditten i alt 2.240.709 kr.

I forbindelse med etablering af kassekredit i koncernens datterselskaber har forvalter samtidig valgt at yde henstand på halvdelen af regnskabsårets forvalterhonorar i Formuepleje Trøjborg A/S, svarende til 1.355.437 kr.

Ved erhvervelsen af koncernens investeringsejendomme blev der hjemtaget kreditforeningsfinansiering. Låneporteføljen bestående af følgende konverterbare obligationslån og inkonvertible kontantlån med en oprindelig hovedstol på i alt 398.627.000 kr. udgøres af følgende lån: 20 og 30-årige konverterbare obligationslån med fast rente samt 30-årige kontantlån med variabel rente.

Koncerninterne mellemregningskonti

Formuepleje Trøjborg A/S' tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2023 i alt 4.172.356 kr. Selskabets tilgodehavende er hos Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS.

Formuepleje Trøjborg A/S' gæld til tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2023 i alt 87.008.275 kr. Selskabets gæld er fordelt på Aros Property Investment A/S og Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS med henholdsvis 86.845.705 kr. og 162.570 kr.

Der foretages renteberegning internt i koncernen.

KONCERNENS LÅNEPORTEFØLJE, LANGFRISTET KREDITFORENINGSFINANSIERING**DLR Kredit A/S**

Låntype	30-årige knt.lån med variabel rente	30-årige obl.lån med fast rente
	Inkveribelt kontantlån	Konverterbart obligationslån
Nominal hovedstol ved stiftelse	194.138.000	90.527.000
Nominal restgæld pr. 31. december 2023	194.138.000	86.956.118
Afvikling	Uden afdrag (10 år)	Med afdrag
Rente	3,99% (01.01.2023) / 4,08% (01.07.2023)	2,50%
Tidspunkt for låneoptagelse	08.04.2022	08.04.2022

Låntype	30-årige obl.lån med fast rente	20-årige obl.lån med fast rente
	Konverterbart obligationslån	Konverterbart obligationslån
Nominal hovedstol ved stiftelse	93.639.000	20.323.000
Nominal restgæld pr. 31. december 2023	89.643.470	18.873.883
Afvikling	Med afdrag	Med afdrag
Rente	2,00%	2,00%
Tidspunkt for låneoptagelse	08.04.2022	08.04.2022

Anm.: Koncernens nominelle kreditforeningsrestgæld pr. 31. december 2023 udgør i alt 389.611.471 kr.

Pr. 31. december 2023 udgør koncernens samlede nominelle kreditforeningssgæld i alt 389.611.471 kr., fordelt på fastforrentede og variabelt forrentede lån på henholdsvis 195.473.471 og 194.138.000 kr. Der foretages afdrag på 50% af koncernens samlede kreditforeningssgæld.

I regnskabsåret 2023 udgør afdrag på koncernens kreditforeningssgæld 5.275.097 kr. Siden hjemtagelse af koncernens kreditforeningssgæld den 8. april 2022 udgør de samlede afdrag i alt 9.015.530 kr.

I henhold til investeringsejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 udgør koncernens samlede belåningsgrad i alt 65,03%. Belåningsgraden (LTV) i henholdsvis Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS og Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS udgør henholdsvis 64,20% og 68,11%.

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 Trøjborg A/S, at sikre et højt informationsniveau om den aktuelle såvel som den forventede fremtidige situation i koncernen og orienterer løbende aktionærene om koncernens økonomiske og finansielle situation.

Udviklingen i koncernens indre værdi siden

stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2023 er negativ og er faldet fra 400 kr. pr. aktie til 330,47 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 17,38%. I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2023 er koncernens indre værdi pr. aktie faldet fra 379,94 kr. pr. aktie til 330,47 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 13,02%.

Aktiekapital og ejerforhold

Selskab:	Formuepleje Trøjborg A/S
ISIN:	DK0061670718
CVR-nr.:	42 52 71 57
Juridisk enhed:	Aktieselskab
Lovgivning:	Alternativ investeringsfond (AIF)
Stiftelsesdato:	5. juli 2021
Nominel aktiekapital:	41.750.000 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 5. juli 2021:	400
Antal stemmer pr. aktie:	1
Antal aktier i stk.:	417.500
Egenkapital pr. 31. december 2023:	137.970.853 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2023:	330,47
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	36
Stemmeretsbegrænsning:	Nej
Begrænsninger i omsættelighed:	Nej

Udbyttepolitik

Udbyttepolitikken for Formuepleje Trøjborg A/S er at udlodde årets overskud fra datterselskaber til moderselskabet, og fra moderselskabet til kapitalejerne, under hensyntagen til sikring af et tilstrækkeligt kapitalgrundlag.

Ved udlodning af udbytte tages der hensyn til påtænkte akkvisitioner af ejendomme/ejendomsselskaber, gennemførelse af investeringer, behov for kapitaltilførsel, sikring af et tilstrækkeligt kapitalgrundlag, almindelige

forretningsmæssige dispositioner samt udbyttebegrænsninger m.v., der er afgivet over for finansieringsinstitutter.

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

Investorkontakt

Formuepleje A/S ønsker som forvalter for Formuepleje Trøjborg 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 Trøjborg 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 Trøjborg A/S kan ligeledes findes på Formueplejes hjemmeside: www.formuepleje.dk

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Jesper Hentze Andersen
BESTYRELSESFORMAND

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

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 Trøjborg A/S for 2023 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 121.096 kr.

Der har i 2023 ikke været afholdt yderligere udgifter til honorering af bestyrelsesmedlemmer for udførelse af særskilte opgaver for Formuepleje Trøjborg A/S.

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

Bestyrelsens øvrige hverv

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

LEDELSESBERETNING

FUND GOVERNANCE

Forholdet mellem Formuepleje Trøjborg A/S og dets administration

Bestyrelsen i Formuepleje Trøjborg A/S, der vælges på generalforsamlingen, har lagt administrationen af selskabet ud til investeringsforvaltningsselskabet Formuepleje A/S. Formuepleje A/S er ejet af Formuepleje Holding A/S. Det påhviler 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 Trøjborg A/S' generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Formuepleje Trøjborg 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 Trøjborg A/S skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside www.formuepleje.dk, hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende fonden.

Revision

Til brug i forbindelse med indstilling til generalforsamlingens valg af revisor vurderer bestyrelsen revisors kompetence og uafhængighed m.v. Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor 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 Trøjborg A/S for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2023.

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

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

og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 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 Trøjborg A/S

Peter Kjærgaard

Bestyrelse, Formuepleje Trøjborg A/S

Jesper Hentze Andersen
Bestyrelsesformand

Lars Sylvest

Lars Kudsk

PÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Formuepleje Trøjborg A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Formuepleje Trøjborg 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. 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 regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre

ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller moderselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

bets 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 revisio-

nen 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	2021 / 2022	2023	2021 / 2022
3	Nettoomsætning	24.201.491	17.832.499	0	0
4	Ejendomsomkostninger	-4.219.479	-3.282.803	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-3.541.969	-6.768.261	-3.136.507	-6.553.423
	Andre driftsindtægter	0	960.000	0	960.000
	Bruttoresultat	16.440.043	8.741.435	-3.136.507	-5.593.423
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.600.000	-27.700.000	0	0
	Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	-5.819.534	14.456.302	0	0
	Resultat før finansielle poster	-12.979.491	-4.502.263	-3.136.507	-5.593.423
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	-16.361.936	-2.459.547
9	Finansielle indtægter	10.689	1.673.149	10.214	0
10	Finansielle omkostninger	-13.447.114	-7.132.019	-2.400.465	-1.167.212
	Resultat før skat	-26.415.916	-9.961.133	-21.888.694	-9.220.182
11	Skat af periodens resultat	5.759.910	1.587.992	1.232.688	847.041
	Periodens resultat	-20.656.006	-8.373.141	-20.656.006	-8.373.141
Forslag til resultatdisponering					
	Overført resultat			-20.656.006	-8.373.141
	I alt			-20.656.006	-8.373.141
Resultat pr. aktie					
	Resultat pr. aktie (EPS)	-49,48	-38,02	-49,48	-38,02
	Udbytte pr. aktie	0	0	0	0

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

BALANCE, AKTIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2023	2021 / 2022	2023	2021 / 2022
	Anlægsaktiver				
	Materielle anlægsaktiver				
12, 13	Investeringsjendomme	569.700.000	593.300.000	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	569.700.000	593.300.000	0	0
	Finansielle anlægsaktiver				
15	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	220.563.942	236.925.878
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	220.563.942	236.925.878
	Anlægsaktiver i alt	569.700.000	593.300.000	220.563.942	236.925.878
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender skat	0	1.175.080	1.209.749	839.661
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.172.356	0
17	Andre tilgodehavender	104.742	587.895	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.828	5.770	0	0
	Tilgodehavender i alt	111.570	1.768.745	5.382.105	839.661
	Likvidbeholdning	787.324	7.347.675	562.450	4.775.076
	Omsætningsaktiver i alt	898.894	9.116.420	5.944.555	5.614.737
	Aktiver i alt	570.598.894	602.416.420	226.508.497	242.540.615

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

BALANCE, PASSIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2023	2021 / 2022	2023	2021 / 2022
	Egenkapital				
18	Selskabskapital	41.750.000	41.750.000	41.750.000	41.750.000
	Overført resultat	96.220.853	116.876.859	96.220.853	116.876.859
	Egenkapital i alt	137.970.853	158.626.859	137.970.853	158.626.859
	Hensatte forpligtelser				
16	Udskudt skat	47.033.885	53.499.182	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	47.033.885	53.499.182	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
14	Gæld til kreditinstitutter	365.100.686	364.676.180	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	365.100.686	364.676.180	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Kortfristede del af langfristede gældsforpligtelser	5.392.028	5.272.097	0	0
	Gæld til bankinstitutter	2.240.709	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	9.461.167	9.690.850	0	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	52.154	259.366	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	87.008.275	80.074.920
	Skyldig selskabsskat	881.330	6.038.183	0	0
19	Andre gældsforpligtelser	2.466.082	4.353.703	1.529.369	3.838.836
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.493.470	25.614.199	88.537.644	83.913.756
	Gældsforpligtelser i alt	432.628.041	443.789.561	88.537.644	83.913.756
	Passiver i alt	570.598.894	602.416.420	226.508.497	242.540.615

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERN

Beløb i kr.	2023			
	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	41.750.000	0	116.876.859	158.626.859
Overført via resultatdisponering	0	0	-20.656.006	-20.656.006
Egenkapital pr. 31. december 2023	41.750.000	0	96.220.853	137.970.853

Beløb i kr.	2021 / 2022			
	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	1.200.000	0	1.600.000
Kapitalforhøjelse	41.350.000	124.050.000	0	165.400.000
Overførelser	0	-125.250.000	125.250.000	0
Overført via resultatdisponering	0	0	-8.373.141	-8.373.141
Egenkapital pr. 31. december 2022	41.750.000	0	116.876.859	158.626.859

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKAB

Beløb i kr.	2023			
	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	41.750.000	-124.050.000	116.876.859	158.626.859
Overført via resultatdisponering	0	0	-20.656.006	-20.656.006
Egenkapital pr. 31. december 2023	41.750.000	-124.050.000	96.220.853	137.970.853

Beløb i kr.	2021 / 2022			
	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	1.200.000	0	1.600.000
Kapitalforhøjelse	41.350.000	124.050.000	0	165.400.000
Overførelser	0	-125.250.000	125.250.000	0
Overført via resultatdisponering	0	0	-8.373.141	-8.373.141
Egenkapital pr. 31. december 2022	41.750.000	-124.050.000	116.876.859	158.626.859

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2023

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Noter	Beløb i kr.	Koncern	
		2023	2021 / 2022
	Resultat før finansielle poster	-12.979.491	-4.502.263
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	29.419.534	13.243.698
	Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	16.440.043	8.741.435
20	Ændring i driftskapital	-1.685.905	19.064.926
	Pengestrømme fra primær drift	14.754.138	27.806.361
	Renteindtægter, betalt	10.689	1.673.149
	Renteomkostninger, betalt	-13.447.114	-7.132.019
	Pengestrømme fra primær drift før skat	1.317.713	22.347.491
	Betalt selskabsskat	-4.843.676	-5.000.000
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-3.525.963	17.347.491
	Køb af tilknyttede virksomheder	0	-265.791.967
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-265.791.967
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-5.275.097	-3.740.433
	Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	0	-295.612.428
	Optagelse af gæld til realkredit- og bankinstitutter	2.240.709	388.145.012
	Kontant indbetaling ved stiftelse	0	1.600.000
	Kapitalforhøjelse	0	165.400.000
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.034.388	255.792.151
	Periodens pengestrømme	-6.560.351	7.347.675
	Likvider, primo	7.347.675	0
	Likvider, ultimo	787.324	7.347.675

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	Sikkerhedsstillelser
Note 22	Kontraktretlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Note 23	Transaktioner med nærtstående parter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Trøjborg 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 rapporter til koncernens investorer og til koncernens interne styring og rapportering.

Koncernregnskab

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Formuepleje Trøjborg A/S og de tilknyttede virksomheder, hvori Formuepleje Trøjborg 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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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

Investeringsejendomme

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

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

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

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med 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 aconto skatter.

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

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

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

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

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

Dagsværdiregulering af 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 til 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	2021/2022	2023	2021/2022
Lejeindtægt	24.199.523	17.828.475	0	0
Øvrige lejeindtægter	1.968	4.024	0	0
Nettoomsætning i alt	24.201.491	17.832.499	0	0

4. Ejendomsomkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Ejendomsskat	942.579	712.123	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	299.653	26.923	0	0
Forsikringer	125.592	98.573	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	1.216.021	988.059	0	0
Vedligeholdelse	1.322.443	1.234.762	0	0
Øvrige	313.191	222.363	0	0
Ejendomsomkostninger i alt	4.219.479	3.282.803	0	0

5. Andre eksterne omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Konsulentbistand	274.711	4.104.325	50.000	4.104.325
Forvalterhonorar	2.710.874	2.159.607	2.710.874	2.159.607
Bestyrelse og revision	408.512	337.875	195.512	123.750
Øvrige omkostninger	147.872	166.454	180.121	165.741
Andre eksterne omkostninger	3.541.969	6.768.261	3.136.507	6.553.423

6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Honorar vedrørende lovpligtig revision	131.875	128.250	36.625	35.625
Andre ydelser	155.541	179.625	37.791	58.125
I alt	287.416	307.875	74.416	93.750

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	121.096	30.000	121.096	30.000
I alt	121.096	30.000	121.096	30.000

8. Personaleomkostninger

Koncernen har ingen ansatte og gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede er 0.

9. Finansielle indtægter

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Øvrige renteindtægter	10.689	1.673.149	10.214	0
Finansielle indtægter i alt	10.689	1.673.149	10.214	0

10. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	2.400.065	1.074.346
Renteromkostninger, kreditforeningsinstitut	13.275.049	5.273.485	0	0
Øvrige renteomkostninger	172.065	1.858.534	400	92.866
Finansielle omkostninger i alt	13.447.114	7.132.019	2.400.465	1.167.212

11. Skat af periodens resultat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst	-689.857	-8.111.523	1.209.749	847.041
Periodens regulering af udskudt skat	6.465.297	9.699.515	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15.530	0	22.939	0
Skat af periodens resultat	5.759.910	1.587.992	1.232.688	847.041

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern	
	Investeringsejendomme	
Kostpris pr. 1. januar 2023		621.000.000
Kostpris pr. 31. december 2023		621.000.000
Værdiregulering 1. januar 2023		-27.700.000
Årets værdiregulering		-23.600.000
Værdiregulering 31. december 2023		-51.300.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		569.700.000

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

13. Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme består af ejendommene Kirkegårdsvej 4 og Peter Sabroes Gade 12-16 med et samlet boligareal på 13.484 m², beliggende i Aarhus C.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommene er målt til niveau 3 i dagsværdihierarkiet ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdierne opgøres for ejendommene 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: 3,85% (Kirkegårdsvej 4) og 3,75% (Peter Sabroes Gade 12-16)
- Udlejningsprocent: 100%
- Ændring i markedsleje: 0%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 569.700.000 kr. pr. 31. december 2023, mod 593.300.000 kr. pr. 31. december 2022. De opgjorte dagsværdier er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdierne falde med samlet 34.857.296 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på samlet 39.807.878 kr.

14. Finansielle aktiver og forpligtelser

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

Koncernens ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af koncernens risici. Ledelsen overvåger løbende 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 9.461.167 kr. pr. 31. december 2023 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	4.883.313	14.649.939	77.785.596	531.687.886	629.006.734
Leverandørgæld	52.154	0	0	0	52.154
I alt	4.935.467	14.649.939	77.785.596	531.687.886	629.058.888
Heraf renteudgifter	3.535.306	10.605.917	54.994.774	171.259.267	240.395.264

Beløb i kr.	31. december 2022				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Prioritetsgæld	2.932.564	8.797.692	46.605.678	442.281.415	500.617.349
Leverandørgæld	259.366	0	0	0	259.366
I alt	3.191.930	8.797.692	46.605.678	442.281.415	500.876.715
Heraf renteudgifter	1.613.790	4.841.369	24.309.430	74.966.192	105.730.781

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 389.611.471 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 65,03 %.

Ultimo 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på koncernens variabelt forrentede realkreditgæld 4,45%. En ændring på 1 %-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 1.941.380 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

Selskabskapitalen

Selskabskapitalen består af 417.500 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 (Formuepleje A/S).

15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i kr.	Moderselskab		
	2023		
Kostpris 1. januar 2023			269.385.425
Kostpris 31. december 2023			269.385.425
Værdiregulering 1. januar 2023			-32.459.547
Årets resultat			-16.361.936
Værdiregulering 31. december 2023			-48.821.483
Regnskabsmæssig værdi ultimo			220.563.942

Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Aros Property Investment A/S	100%	220.563.942	-16.361.936

Oplysninger om egenkapital og resultat er afgivet i henhold til senest godkendte årsrapporter for dattervirksomheden Aros Property Investment A/S (CVR-nr.: 35642498).

16. Udskudt skat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Udskudt skat primo	53.499.182	0	0	0
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	0	63.198.697	0	0
Regnskabsperiodens regulering af udskudt skat	-6.465.297	-9.699.515	0	0
Udskudt skat pr. 31. december	47.033.885	53.499.182	0	0

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	45.374.855	50.566.564	0	0
Gældsforpligtelser	1.735.364	3.008.952	0	0
Skattemæssige underskud	-76.334	-76.334	0	0
Udskudt skat pr. 31. december	47.033.885	53.499.182	0	0

17. Andre tilgodehavender

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Tilgodehavende forsikring	15.516	325.691	0	0
Øvrige tilgodehavender	89.226	262.204	0	0
Andre tilgodehavende i alt	104.742	587.895	0	0

18. Selskabskapital

Beløb i kr.	Moderselskab
Aktiekapital pr. 5. juli 2021 (stiftelse)	400.000
Kapitaludvidelse den 22. marts 2022	41.350.000
Aktiekapital i alt pr. 31. december 2022	41.750.000
Kapitalnedsættelse og -udvidelse 2023	0
Aktiekapital i alt pr. 31. december 2023	41.750.000

19. Andre gældsforpligtelser

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2021/2022	2023	2021/2022
Skyldige omkostninger	1.956.343	1.656.896	1.529.369	1.455.378
Forbrugsregnskab	451.940	299.167	0	0
Gæld til sælger	0	2.383.458	0	2.383.458
Øvrig gæld	57.799	14.182		0
Andre gældsforpligtelser i alt	2.466.082	4.353.703	1.529.369	3.838.836

20. Ændring i driftskapital

Beløb i kr.	Koncern	
	2023	2021/2022
Ændring i tilgodehavender	638.611	-83.976
Ændring i leverandører og anden gæld	-2.324.516	-231.852
Andre ændringer i arbejdskapital	0	19.380.754
Ændring i driftskapital	-1.685.905	19.064.926

21. Sikkerhedsstillelser*Koncernen*

Til sikkerhed for koncernens gæld over for kredit- og realkreditinstitutter, 372.733.423 kr., er der stillet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 569.700.000 kr.

22. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.*Moderselskab*

Selskabet har sammen med Aros Property Investment A/S (CVR-nr. 35 64 24 98) stillet selvskyldnerkaution for banklån i Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS (CVR-nr. 35 83 46 56) og Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej (CVR-nr. 28 84 19 81), maks. 8.000 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med Aros Property Investment A/S (CVR-nr. 35 64 24 98), Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS (CVR-nr. 28 84 19 81) og Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS (CVR-nr. 35 83 46 56). Som administrationselskab 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 690 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.

23. Transaktioner med nærtstående parter

Moderselskab

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

FORMUEPLEJE TRØJBORG A/S' VÆSENTLIGSTE AFTALER

Administration af Formuepleje Trøjborg A/S

Den daglige ledelse af Formuepleje Trøjborg A/S er i henhold til administrationsaftalen, indgået mellem Formuepleje Trøjborg A/S og forvalter, delegeret til forvalter. Forvalter er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) med FT nr. 17.104. Forvalter har ansvaret for at udøve de opgaver, som er angivet i FAIF-lovens bilag 1.

Formuepleje Trøjborg A/S har derudover indgået en aftale med ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor i afsnittet "Ejendomsadministration".

Ejendomsadministration

Formuepleje Trøjborg A/S har indgået en administrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration ApS, som administrator vedrørende ejendomsadministrationen af koncernens ejendomme.

De opgaver, en ejendomsadministrator som minimum skal kunne løse, er:

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning fra lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer m.v. fra en særligt anvist konto
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af servicemedarbejdere.

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

Der kan over tid ske ændringer i denne opgavefordeling, afhængig af hvad der findes mest hensigtsmæssigt for at sikre en optimal ydelsesstruktur. Det er forvalter af Formuepleje Trøjborg A/S, som fører kontrol med ejendomsadministratoren.

Depositær

Finansielle aktiver skal holdes adskilt fra forvalteren og opbevares hos en depositær, som opfylder betingelserne herfor i medfør af FAIF-loven.

Formuepleje Trøjborg 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 depositær.

Depositærfunktionen er i Nordic Compliance Services A/S funktionsmæssigt og organisatorisk adskilt fra bankens øvrige kundevendte aktiviteter.

Med aftalen påtager depositæren sig ansvaret for at opbevare og overvåge Formuepleje Trøjborg A/S' finansielle aktiver, overvåge investeringsgrænser og kontrollere betalingsstrømme og sikre at disse bogføres korrekt på Formuepleje Trøjborg A/S' konti f.eks. i forbindelse med emissioner i Formuepleje Trøjborg A/S.

