

1. JANUAR 2024 – 31. DECEMBER 2024

GODKENDT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 12. MARTS 2025



Claus Hedegaard Eriksen, dirigent

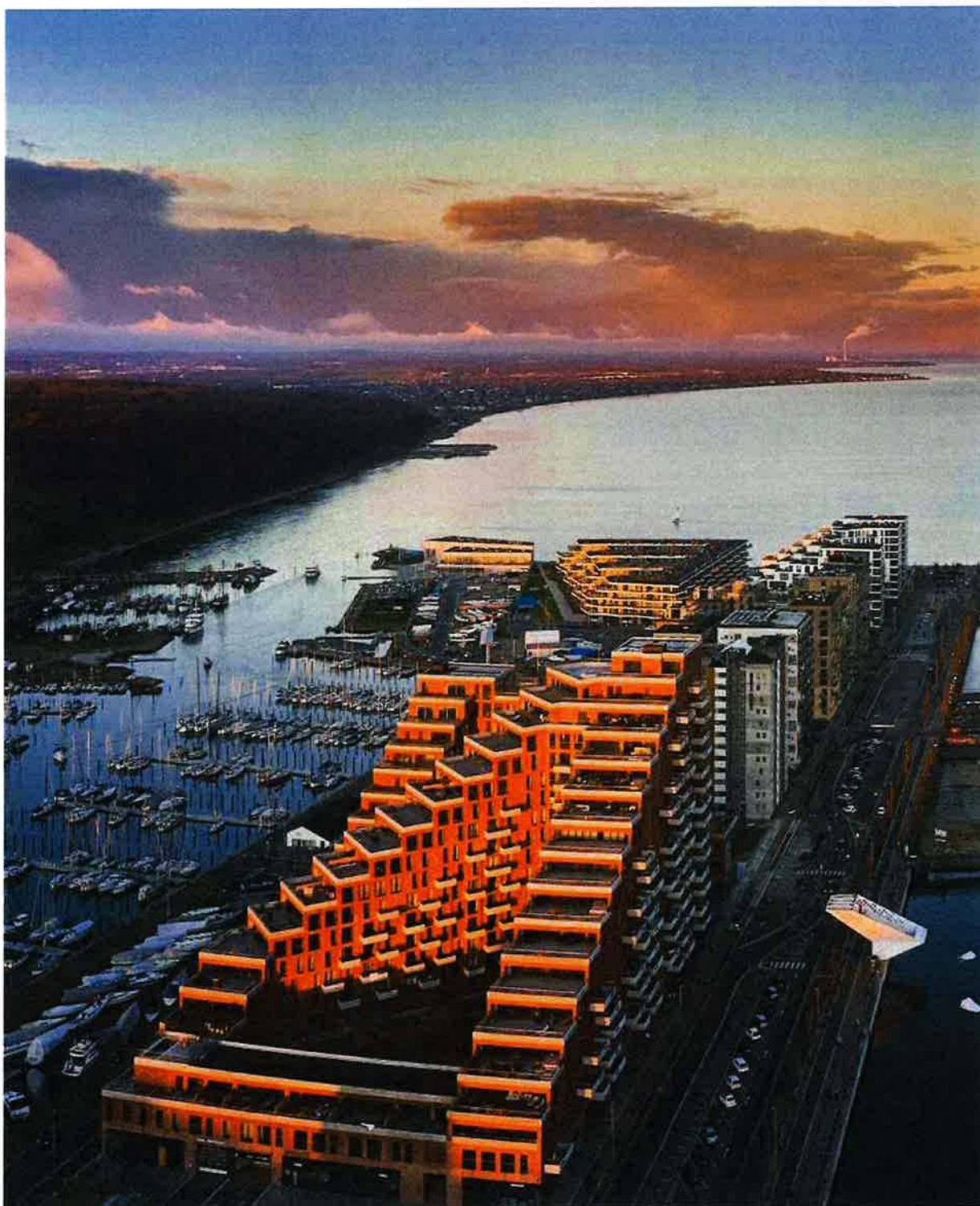
ÅRSRAPPORT // 2024
FORMUEPLEJE
NICOLINEHUS NORD A/S

CVR-NR. 42 52 71 06

FORMUE | PLEJE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning	4
Fakta om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.....	4
Forord	6
Hoved- og nøgletal for perioden 1. januar til 31. december 2024.....	7
Koncernstruktur.....	9
Regnskabsberetning	10
Markedet for investeringsejendomme	16
Koncernens Ejendom.....	20
Kapitalstruktur og finansiering	23
Aktionærforhold	25
Bestyrelse	27
Direktion	30
Fund Governance.....	32
Påtegninger	33
Ledespåtegning	33
Den uafhængige revisors påtegning	34
Koncern- og Årsregnskab 1. januar til 31. december 2024	37
Resultatopgørelse.....	37
Balance, aktiver	38
Balance, Passiver	39
Egenkapitalopgørelse	40
Pengestrømsopgørelse for koncernen.....	41
Noter til årsrapporten	42
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' væsentligste aftaler	59



Permisso dokumentnr: K73H-K6X4A-Plt-11-WWAC-G-FWP/18-31 EDX

LEDELSESBERETNING

FAKTA OM FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med et samlet antal aktier på 888.500 stk. og en indre værdi på 400 kr. pr. aktie. Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2024 i alt 88.850.000 kr.

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

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

www.formuepleje.dk/ejendomme/ejendomsfonde/

Formål

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har til formål at skabe et afkast til investorerne ved investering i fast ejendom, herunder både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsselskaber forvaltet af Formuepleje A/S. Dette sker ved at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

Investeringens væsentligste kendetegn

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

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

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

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har en forventet levetid på mellem fem og femten år med udgangspunkt i en levetid på ti år. Den faktiske levetid vil dog primært afhænge af udviklingen på ejendomsmarkedet og eventuelle attraktive salgsmuligheder undervejs i levetiden. Derfor kan levetiden afvige fra det forventede. Den fleksible levetid vurderes at udgøre et vigtigt bidrag til sikkerheden i koncernen, idet tidspunktet for salget af ejendomme kan tilrettelægges fleksibelt efter markedsforholdene.

Investeringsmål

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

Forvalter

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

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

Depositar

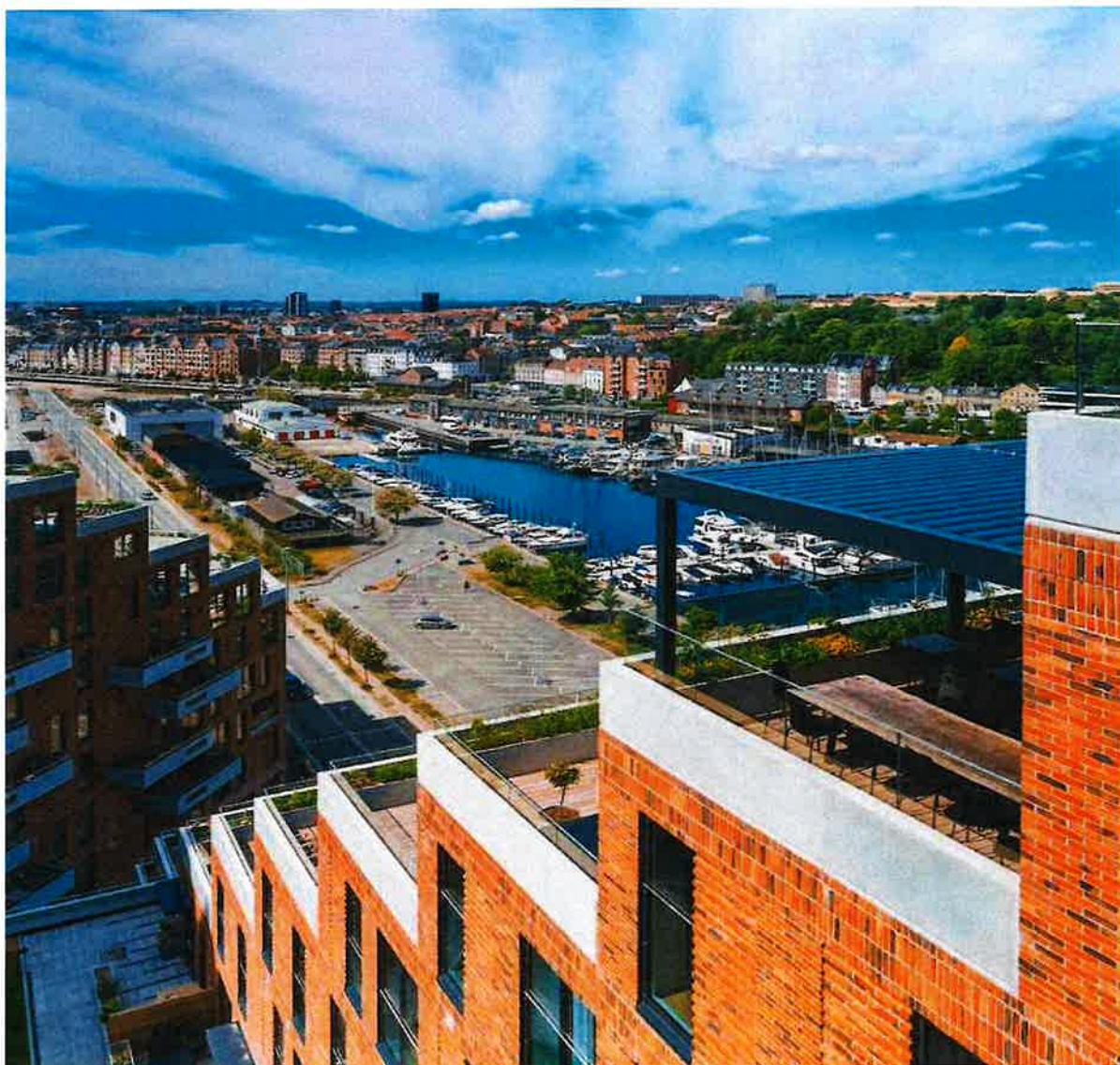
Nordic Compliance Services A/S
Oslo Plads 2
2100 København Ø
CVR-nr.: 40 48 83 16

Revision

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

Regnskabsår

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' regnskabsår følger kalenderåret.



LEDELSESBERETNING

FORORD

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S aflægger i dag et koncernregnskab med et ikke tilfredsstillende resultat efter skat på -54.116.031 kr. Egenkapital udgør pr. 31. december 2024 i alt 282.203.975 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 317,62 kr. (Nominel kurs 100 kr. pr aktie).

Årets resultat

Årets resultat er især påvirket af:

- En udlejningsprocent på 100% pr. 31. december 2024 samt 19 genudlejninger af koncernens boliglejemål, som har resulteret i en stigning i koncernens samlede boliglejeindtægt på 0,90% p.a.
- Konvertering af koncernens fastforrentede lån med fast rente på 5% til en rente på 4%.
- Konsulentomkostninger i forbindelse med 1. års gennemgang af ejendommen samt optimering af erhvervslejemål.
- Et fortsat højt niveau for koncernens finansielle omkostning. Niveaue for den gennemsnitlige rente på koncernens variabelt forrentede kreditforeningsgæld (CIBOR6) udgjorde 3,85% for 2024 og 3,49% for 2023.
- En negativ dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom på -68.500.000 kr.
- Finansielle omkostninger og kurstab ved konvertering på henholdsvis 282.145 kr. og 1.448.520 kr.
- En negativ dagsværdiregulering af især den fastforrentede del af koncernens gældsforpligtelser på -1.153.144 kr.
- Hensættelse til ejendomsskat som følge af reviderede estimater for forventet ejendomsskat på i alt 2.815.914 kr.

Regnskabsårets bruttoresultat udgør i alt 26.051.646 kr. og indeholder såvel positive som negative elementer i forhold til ejendommens primære drift. Bruttoresultatet er højere end ledelsens tidligere udmeldte forventninger på et bruttoresultat for 2024 på i alt 23 – 25 mio. kr.

Ledelsen anser dog koncernens samlede resultat efter skat for ikke tilfredsstillende, om end det skal ses i sammenhæng med en negativ dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendom og kreditforeningsgæld.

Balance

Koncernens ejendom er finansieret med kreditforeningslån og egenkapital. Ejendommen har en belåningsgrad (LTV) på 65,17% mod 59,18% sidste år.

Forventninger til 2025

For regnskabsåret 2025 forventes et mere aktivt marked for investeringsejendomme samtidig med, at niveaue for de korte renter forventeligt vil falde yderligere. Pr. 1. januar 2025 er der foretaget rentefastsættelse af koncernens variable rente (CIBOR6), som for 1. halvår 2025 udgør 2,84%. Niveaue for den gennemsnitlige rente på koncernens variabelt forrentede kreditforeningsgæld (CIBOR6) udgjorde 3,85% for 2024. Bruttoresultatet for regnskabsåret 2025 forventes stigende med en solid driftsindtjening med en fortsat høj udlejningsprocent.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2025 et bruttoresultat på 27 – 29 mio. kr.

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

LEDELSEBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	38.362.262	35.780.660	0	0
Bruttoresultat	26.051.646	23.854.806	-4.389.147	-7.309.686
Dagsværdiregulering	-69.653.144	-23.135.533	0	0
Resultat før finansielle poster	-43.601.498	719.273	-50.737.171	-14.716.385
Resultat før skat	-69.370.374	-26.084.801	-55.126.318	-22.026.071
Årets resultat	-54.116.031	-20.736.725	-54.116.031	-20.736.725

Balance

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Aktiver				
Materielle anlægsaktiver	738.700.000	807.200.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	293.101.535	343.603.188
Tilgodehavender	18.660.611	5.060.433	1.127.287	1.289.346
Likvide beholdninger	24.870.373	15.887.994	2.339.560	2.450.933
Aktiver i alt	782.230.984	828.148.427	296.568.382	347.343.467
Passiver				
Egenkapital	282.203.975	336.320.006	282.203.975	336.320.006
Hensatte forpligtelser	0	2.152.827	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	477.094.792	473.968.442	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	22.932.217	15.707.152	14.364.407	11.023.461
Passiver i alt	782.230.984	828.148.427	296.568.382	347.343.467

Pengestrømsopgørelse

Beløb i kr.	Koncern	
	2024	2023
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.440.251	150.829.013
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-642.220.943
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.542.128	286.598.742
Årets pengestrømme	8.982.379	-204.793.188
Likvider, primo	15.887.994	220.681.182
Likvider, ultimo	24.870.373	15.887.994

NØGLETAL

Ejendom

	2024	2023
Lejebærende areal i m ²	22.112	22.112
Ejendomsværdi pr. m ²	33.407	36.505
Antal lejligheder	60	60
Antal erhvervslejemål	6	6
Udlejningsgrad pr. 31. december 2024	100,0%	99,0%
Gnst. boligleje i kr. pr. m ²	1.867	1.837

Finansielle

Koncern

	2024	2023
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin)	-113,66	2,01
Bruttomargin	67,91	66,67
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	-17,50	-5,98
Return on Invested capital (ROIC) i pct. p.a.	-5,90	0,09
Soliditetsgrad i pct.	36,08	40,61
Likviditetsgrad i pct.	189,82	133,37
Loan to value (LTV)	0,65	0,59
Interest coverage ratio (ICR)	-1,01	-0,89

Aktie

Moderselskab

	2024	2023
Indre værdi pr. aktie	317,62	378,53
Indre værdi i alt	282.203.975	336.320.006
Resultat pr. aktie (EPS)	-60,91	-23,34
Antal aktier	888.500	888.500
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie	7,25	169,76
Udbytte pr. aktie	0	0
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

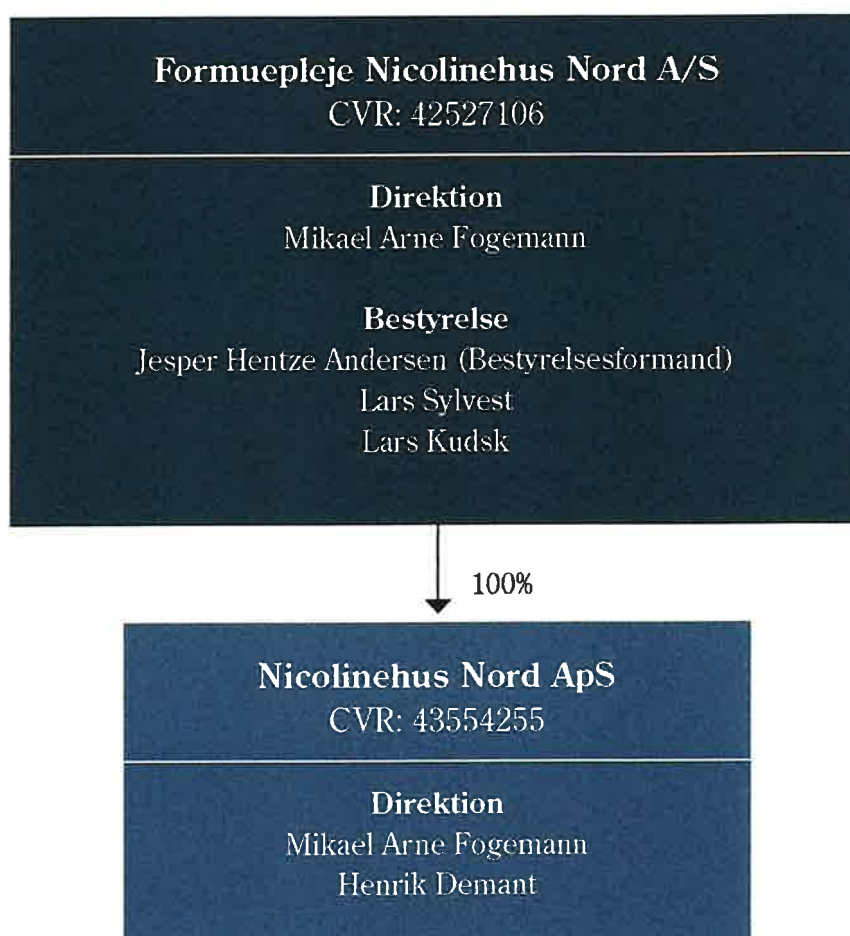
LEDELSEBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

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

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

Koncernstrukturen er vist i nedenstående figur:



LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S aflægger i dag et koncernregnskab med et ikke tilfredsstillende resultat efter skat på -54.116.031 kr. Egenkapital udgør pr. 31. december 2024 i alt 282.203.975 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 317,62 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2024 har der været fokus på optimering af koncernens driftsmæssige resultat. Udlejningsprocenten pr. 31. december 2024 udgør 100%, og 19 genudlejninger af koncernens boliglejemål har sammen med NPI-regulering (0,51%) af lejekontrakter resulteret i en stigning i koncernens samlede boliglejeindtægt på 1,76% p.a.

Regnskabsåret har som følge af gennemførelse af 1. års gennemgang af ejendommen været påvirket af såvel teknisk som juridisk konsulent-assistance. Processen er endnu ikke afsluttet og forventes endeligt gennemført i løbet af 1. halvår 2025.

Koncernens vedligeholdelsesomkostninger er grundet optimering af ejendommens tekniske installationer, vedligeholdelse af ejendommens boliglejligheder samt anden vedligeholdelse på et unormalt højt niveau.

Som følge af Vurderingsstyrelsens manglende påbegyndelse af behandling af ejendommens beskatningsgrundlag er nye estimater for ejendommens forventede ejendomsskatter rekvireret. Dette har resulteret i hensættelser til såvel grundskyld som dækningsafgift for både 2023 og 2024.

Endvidere har fokus været på optimering og fremtidssikring af koncernens langfristede gæld, der i 2024 er påvirket både af stigende renteydelser på koncernens variable finansiering samt finansieringsomkostninger i forbindelse med konvertering af koncernens fastforrentede lån.

Bruttoresultat

Koncernens samlede nettoomsætning udgør 38.362.262 kr. mod 35.780.660 kr. sidste år, mens ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger har udgjort henholdsvis 6.605.621 kr. og 5.704.995 kr. mod 3.658.053 kr. og 8.267.801 kr. sidste år. Omkostningerne er specificeret i note 4-8.

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

Koncernens bruttoresultat for regnskabsåret 2024 udgør i alt 26.051.646 kr. mod 23.854.806 kr. sidste år. Dermed er regnskabsårets bruttoresultat højere end ledelsens tidligere udmeldte forventninger om et bruttoresultat på 23 - 25 mio. kr.

Dagsværdiregulering

Koncernens ejendom er vurderet til dagsværdi ud fra en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Denne værdi sammenholdes med valuarvurdering foretaget af uafhængig ekstern valuar. Dagsværdien pr. 31. december 2024 udgør 738.700.000 kr. mod 807.200.000 kr. sidste år, hvilket har medført en samlet negativ dagsværdiregulering på -68.500.000 kr. mod -19.044.782 kr. sidste år. Faldet i investeringsejendommens dagsværdi for regnskabsåret 2024 udgør -8,49% og skal ses i lyset af, at vurderingsusikkerheden er formindsket i forhold til året før, hvor antallet af referencetransaktioner var få. Med flere transaktioner - især i Storkøbenhavn - som reference vurderes de anvendte afkastkrav som værende retvisende. Hertil er ejendommens netto cash flow og forventningerne til lejepotentialet revurderet og indregnet i koncernens forventede fremtidige pengestrømme. Opdaterede estimater for ejendomsskatterne er indregnet og inkluderet i ejendommens netto cash flow.

Revurdering af de forventede fremtidige pengestrømme og opdaterede estimater for ejendomsskatten har påvirket ejendommens netto cash flow, hvilket har medvirket til årets negative dagsværdiregulering af koncernens ejendom.

Ledelsen har vurderet, at udviklingen i afkastkravet for koncernens investeringsejendom er steget fra 4,47% pr. 31. december 2023 til henholdsvis 4,74% pr. 31. december 2024. (Se note 13).

Dagsværdiregulering af koncernens kreditforeningsskuld udgør -1.153.144 kr. pr. 31. december 2024 mod -4.090.751 kr. sidste år. Regnskabsårets kursregulering fordeler sig med -1.208.163 kr. på det fastforrentede lån og med 55.019 kr. på det variabelt forrentede lån.

Finansielle poster

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2024 udgør koncernens finansielle indtægter og omkostninger henholdsvis 254.977 kr. og 26.023.853 kr. mod 830.272 kr. og 27.634.346 kr. sidste år. Den primære årsag til faldet i koncernens finansielle indtægt er, at indlånsrenten er faldet. I koncernens finansielle omkostninger indgår låneomkostninger, som udgør 282.145 kr. mod 3.874.205 kr. sidste år.

En stigning i ydelsen på koncernens variabelt forrentede kreditforeningslån har sammen med et højere niveau for koncernens bankrenter og -gebyrer resulteret i en stigning i koncernens finansielle renteomkostninger.

Den variable rente har i regnskabsåret udgjort 3,97% i perioden fra 1. januar til 30. juni 2024 og 3,74% i perioden fra 1. juli til 31. december 2024.

Årets resultat

Resultatet efter skat udgør i alt -54.116.031 kr. mod -20.736.725 kr. sidste år. Regnskabsårets resultat efter skat svarende til et resultat pr. aktie på -60,91 kr. mod -23,34 kr. sidste år.

Ledelsen anser koncernens resultat efter skat for ikke tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2025 forventes et mere aktivt marked for investeringsejendomme samtidig med faldende finansieringsrenter, som vil medføre faldende finansielle omkostninger.

Aktiver

Investeringsejendom

Koncernens ejendom er som ovenfor angivet vurderet til dagsværdi med afsæt i interne beregninger baseret på en Discounted Cash Flow beregningsmodel (DCF). Dagsværdien af koncernens investeringsejendom pr. 31. december 2024 udgør 738.700.000 kr. mod en dagsværdi pr. 31. december 2023 på 807.200.000 kr. Dagsværdireguleringen for regnskabsåret 2024 udgør før skat -68.500.000 kr. mod -19.044.782 kr. sidste år. Regnskabsårets dagsværdiregulering svarer til -8,49% i forhold til ejendomsværdien pr. 31. december 2023.

For detaljer omkring koncernens investeringsejendom henvises til afsnittet vedrørende ejendommen.

Omsætningsaktiver

Koncernens omsætningsaktiver består af udskudt skat, tilgodehavende selskabsskat, andre tilgodehavender samt likvide beholdninger og udgør pr. 31. december 2024 i alt 43.530.984 kr. mod 20.948.427 kr. pr. 31. december 2023.

Tilgodehavender

Koncernens tilgodehavender består af udskudt skat, tilgodehavende selskabsskat samt andre tilgodehavender og udgør pr. 31. december 2024 i alt 18.660.611 kr. mod 5.060.433 kr. pr. 31. december 2023.

I regnskabsposten for andre tilgodehavender indgår husleje og øvrige restancer samt tilgodehavende ejendomsskat på henholdsvis 203.376 kr. og 4.184.642 kr.

Likvide beholdning

Koncernens samlede likvide beholdning pr. 31. december 2024 udgør 24.870.373 kr. mod 15.887.994 kr. pr. 31. december 2023.

Passiver**Egenkapital**

Koncernens samlede egenkapital efter indregning af regnskabsårets negative resultat efter skat udgør i alt 282.203.975 kr. pr. 31. december 2024, mod 336.320.006 kr. pr. 31. december 2023.

Gældsforpligtelser**Langfristede gældsforpligtelser**

Koncernens kreditforeningsbelåning er sammensat af et konverterbar obligationslån og et inkonvertibelt kontantlån med en samlet nominal værdi på i alt 479.968.374 kr. pr. 31. december 2024 mod 475.977.726 kr. pr. 31. december 2023. Finansieringen er fordelt på såvel fastforrentede som variabelt forrentede lån med og uden afdrag. Der foretages afdrag på ca. 50% af fondens samlede kreditforeningslån.

I regnskabsåret er der foretaget konvertering af koncernens 30-årige konverterbare fastforrentede obligationslån til en lavere rente, som er faldet fra 5% til 4%.

Pr. 31. december 2024 består koncernens låneportefølje af følgende lån: 30-årigt konverterbart obligationslån med fast rente på 4,00% samt 30-årigt kontantlån med variabel rente.

Pr. 31. december 2024 udgør dagsværdien af koncernens langfristede gæld i alt 477.094.792 kr. mod 473.968.442 kr. pr. 31. december 2023. Der henvises i øvrigt til afsnittet "Kapitalstruktur og finansiering".

Kortfristede gældsforpligtelser

Koncernens kortfristede forpligtelser udgør 22.932.217 kr. pr. 31. december 2024 mod 15.707.152 kr. pr. 31. december 2023. Koncernens kortfristede gældsforpligtelser består af den kortfristede del af koncernens langfristede kreditforeningslån (kreditforeningslån med forfald indenfor 12 måneder), deposita og modtagne forudbetalinger fra lejer, gæld til leverandører og anden gæld.

I koncernens andre gældsforpligtelser indgår hensættelse til en forventet ejendomsskat på i alt 7.000.556 kr.

Dagsværdien af koncernens samlede gæld til kreditinstitut udgør pr. 31. december 2024 i alt 481.382.949 kr. mod 477.687.677 kr. pr. 31. december 2023. I regnskabsåret 2024 er koncernens langfristede gæld dagsværdireguleret med i alt -1.153.144 kr. mod i alt -4.090.751 kr. sidste år.

Pengestrømme

Årets netto pengestrømme udgør for regnskabsperioden i alt 8.982.379 kr. og er relateret til drift, køb og finansieringsaktivitet. Koncernens netto pengestrømme udgjorde i alt -204.793.188 kr. for regnskabsåret 2023.

Koncernens likvide beholdning ved periodens afslutning pr. 31. december 2024 udgør i alt 24.870.373 kr. mod 15.887.994 kr. pr. 31. december 2023.

Moderselskabet

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er moderselskab i koncernen. Moderselskabets formål er primært at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber, og de generelle kommentarer i regnskabsberetningen for koncernen er også dækkende for moderselskabet. Dette dog med undtagelse af regnskabsposten, "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Kapitalandelene i tilknyttede selskaber måles i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode.

Årets resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør -50.501.653 kr. mod -14.390.044 kr. sidste år. Årets resultat udgør i alt -54.116.031 kr., og egenkapital udgør pr. 31. december 2024 i alt 282.203.975 kr. Resultat og egenkapital er identisk med de tilsvarende for koncernen.

Indre værdi

Den indre værdi pr. aktie er i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2024 faldet fra 378,53

kr. til 317,62 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 16,09%.

Siden selskabets stiftelse den 5. juli 2021 er indre værdi pr. aktie faldet fra 400,00 kr. til 317,62 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 20,60%.

Begivenheder efter den 31. december 2024

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

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

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

Regulativ om bæredygtighed

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

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

Der rapporteres ikke for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.

Lønoplysninger

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), jf. §61, stk. 3, pkt. 5 og 6, skal der gives følgende oplysninger. Den samlede lønsum for 2024 til ansatte, ekskl. ledelsen, hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 109.961 t.kr., hvoraf 99.655 t.kr. er fast løn, og 10.306 t.kr. er variabel løn. Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.960 t.kr., hvoraf 5.891 t.kr. er fast løn, og 1.069 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 28.839 t.kr., hvoraf 23.459 t.kr. er fast løn, og 5.380 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 2024 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 99.

Forventninger til 2025

Formuepleje A/S vil, som forvalter for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, løbende optimere den nuværende investeringsejendom ved et fortsat kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af

driftsindtjeningen med stigende lejeindtægter samt et faldende niveau for såvel ejendomsomkostningerne som andre eksterne omkostninger.

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

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2025 et bruttoresultat på 27 - 29 mio. kr., og årets resultat før skat forventes fortsat at blive påvirket af et lavere niveau for den variable finansieringsrente. Pr. 1. januar 2025 er der foretaget rentefastsættelse af koncernens variable rente (CIBOR6), som for 1. halvår 2025 udgør 2,84%. Niveaue for den gennemsnitlige rente på koncernens variabelt forrentede kreditforeningsgæld (CIBOR6) udgjorde 3,85% for 2024. Bruttoresultatet for regnskabsåret 2025 forventes stigende med en solid driftsindtjening med en fortsat høj udlejningsprocent.

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 2025 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det

forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i lejeindtægterne, omkostningerne til drift og vedligeholdelse, rentesatser samt forventningerne til ejendomsskatterne og koncernens mulighed for fremadrettet at opkræve direkte overfor lejerne.

I udgangspunktet foretages lejereguleringer af koncernens boliglejemål i al væsentlighed på basis af udviklingen i nettoprisindekset. Ved genudlejning og under hensyntagen til udlejningsprocentens følsomhed foretages der ved genudlejning dog altid en individuel vurdering af såvel det aktuelle lejeniveau som gennemsnittet for lejeniveauet for omkringliggende, sammenlignelige lejemål. For koncernens erhvervslejemål reguleres disse, jf. lejekontraktens bestemmelser som udgør 1,0% - 2,5% p.a. Én enkelt erhvervslejers årlige leje reguleres dog i forhold til udviklingen i nettoprisindekset (NPI).

Koncernen vil som led i den løbende optimering af afkastet fortsat forsøge at udnytte udviklingen på de finansielle markeder og foretage låneomlægninger 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.



Perisva dokumentation: KF3BH-60X4A-Ply6CJ-FWVAC-G-FW048-3I-FDX

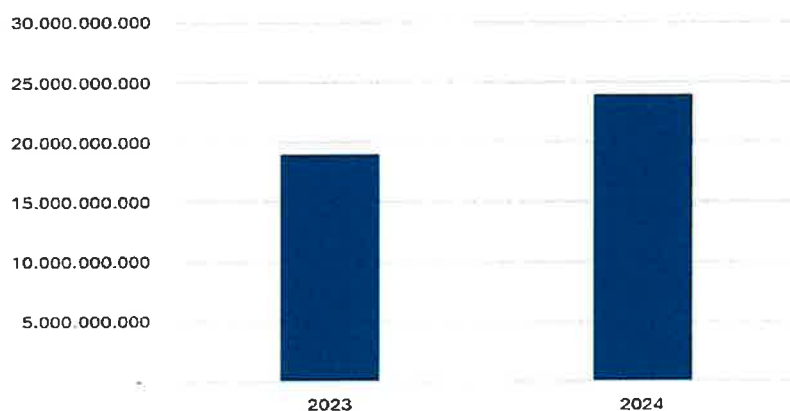
LEDELSESBERETNING

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Selvom den samlede transaktionsvolumen kun er marginalt højere i 2024 med ca. 56 mia. kr. mod ca. 53 mia. kr. i 2023, er der lyspunkter. Ser man isoleret set på transaktioner indenfor boligudlejningsejendomme har der været en betydelig stigning fra ca. 19 mia. kr. til ca. 24 mia.

kr. (+26%). Årsagen skyldes især en større konsensus omkring markedsværdierne, hvor sælgere og købere i højere grad end i 2023 har en fælles forståelse af risikoen omkring renter og derfor prisfastsættelsen af investeringsejendomme.

Udviklingen i transaktionsvolumen for investeringsejendomme



Kilde: Resights

Professionelle ejendomsinvesteringer er baseret på business cases, hvor en given ejendom evalueres ud fra dens værdipotentiale i et fremadrettet perspektiv. Når disse beregninger opstilles, anvendes ikke alene dagens realkreditrenteniveau, men i langt højere grad indarbejdes en renteforventning, de såkaldte 'forward kurver'.

Så selvom både de korte og lange realkreditrenter er faldet med næsten 1 procentpoint hen over 2023, er de langsigtede forventninger til, hvordan renterne bør udvikle sig, relativt uforandrede. Eller sagt på en anden måde, den udvikling, danske realkreditrenter har udvist gennem 2023, har været – mere eller mindre – forventet og har derfor også været indregnet i prissætningerne.

Rentefaldene i 2024 har således skabt større enighed om prispunktet, og købere har ikke skullet fraregne en risikopræmie for usikkerheden

vedrørende udviklingen i renterne i 2024. Samtidig har sælgerne opnået vished om, at renterne ikke er faldet tilbage til 2021- niveauet. Det har således skabt en større konsensus om markedsværdierne og derved grobund for flere handler.

Danske realkreditrenter	Uge 52 2024	Uge 52 2023
Kort danske realkreditrente	2,05%	2,99%
Lang danske realkreditrente	3,98%	4,93%

Kilde: Finans Danmark

En anden positiv side er, at vi begynder at se, at priskorrekturen på markedet for boliginvesteringsejendomme ser ud til at være overstået. Danmarks største erhvervsmægler Colliers International Danmark (Colliers) proklamerer også, at de er overbeviste om, at korrektionen er overstået.

Positive elementer

Den periode, vi har været igennem de sidste 24 måneder, har gjort det mindre rentabelt eller decideret urentabelt at bygge nye boligudlejningsejendomme. Det har medført, at det har været begrænset med nybyggeri, og dermed er udbuddet ikke blevet øget. I områder med positiv befolkningstilvækst har det øget konkurrencesituationen og dermed lejen. Ifølge Colliers er lejen i København og Storkøbenhavn over en bred kam steget med 2-3 % i 2024.

En anden årsag til, at lejen kan stige, er den reallønsfremgang, der opleves. Lønningerne er steget for mange løngrupper, og da inflationen i Danmark har været relativt stabil omkring +/- 2 %, giver det råderum for, at lejen kan stige.

Den større konkurrence på boligudlejning opleves også i de udlejningsejendomme, som forvaltes af Formuepleje, hvor markedslejen for bolig i samtlige ejendomme er steget, således at genudlejninger resulterer i en ikke ubetydelig lejestigning.

Et andet ikke uvæsentligt positivt element er, at den effektive rente på statsobligationer er faldet gennem 2024. For især store institutionelle investorer, er alternative investeringsmuligheder

væsentlige for deres allokering. Kort fortalt: Hvis et relativt sammenligneligt aktiv giver det samme i afkast, men har lavere risiko, er det mere attraktivt. Derfor er faldende effektive renter på statsobligationer positivt for ejendomsinvestering, da det gør ejendomme mere interessante relativt til statsobligationer.

De positive elementer kan faktisk muligvis allerede aflæses i mængden af handler med boligudlejningsejendomme i 4. kvartal, hvor der har været flere prominente salg, herunder eksempelvis A-huset og Rødovre Port.

Korrektionen

Det er værd at bemærke, at de prisjusteringer, vi har oplevet siden 2022, har været en korrektion i forhold til, at verden har bevæget sig væk fra en forventning om et 0-renteregime til en forventning om et noget højere renteniveau. Det betyder også, at der pt. ikke er forventninger om, at de direkte afkastkrav på investeringsejendomme skal ned på samme niveau som tidligere. Havde det været tilfældet, ville korrektionen på markedet have været større. Derimod er forventningen, at afkastkravene nu er justeret i forhold til den renteutvikling, der har været.

Direkte afkastkrav på nye boligudlejningsejendomme	1. kvartal 2022	4. kvartal 2024
København	2,75 %	3,88 %
Aarhus	3,25 %	4,13 %
Odense	4,00 %	4,50 %
Aalborg	4,00 %	4,63 %

Kilde: Colliers International Danmark

Som ovenstående tabel viser, så har korrektionen siden 2022 været relativt markant.

Eksterne faktorer har også indflydelse

I løbet af 2024 har der også været lidt modvind fra andre elementer. Vurderingsstyrelsen er blandt andet begyndt at udsende ejendomsvurderinger på investeringsejendomme, hvilket flere steder (primært i større byer) har resulteret i højere

ejendomsskatter. Igen er det klart, at hvis investeringsejendomme skal betale højere ejendomsskatter, vil det unægteligt sætte sig i prisen – også selvom der arbejdes med stigningsbegrænsninger samt muligheden for at lade lejerne betale for stigningerne.

Udover ejendomsskatterne, som i et vist omfang var en kendt problemstilling, har også forsikringspræmierne givet modvind. Der er sket store stigninger i forsikringspræmier, især som følge af klimarelaterede udgifter.

Begge dele har Formuepleje selvfølgelig haft fokus på at mitigere.

Lejer-kunden i fokus i 2025

I årsrapporten for 2023 beskrev vi, at håndværket skulle i fokus i 2024, og ikke overraskende gælder

det samme for 2025. Fokus på lejer-kunderne er selvsagt altid væsentligt, men især i denne tid, hvor en stor del af afkastet på ejendomme kan skabes på lejersiden, kan det ikke understreges nok, hvor vigtigt det er, at man som udlejer kender konkurrencesituationen for sine ejendomme og sikrer, at genudlejninger sker til det nye højere niveau og optimerer driftssiden for bedst muligt at kunne kompensere for den afkastbevægelse, der er sket.





Perneo dokumentnøgle: KF3IH-K6X4A-PMGJJ-WWACG-FWP48-3LEDX

LEDELSESBERETNING

KONCERNENS EJENDOM

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

Investeringsejendommen er beliggende centralt i den nyudviklede bydel Aarhus Ø og er opført i 2022 (Energimærke A og DGNB Guld certificeret). Ejendommen består af 60 stk. ejerlejligheder (62-187 m²) - opført og indrettet som luksuslejligheder med altan og/eller terrasser. Der er tilknyttet depotrum til alle ejerlejlighederne, og lejeniveauet udgør 8.950-28.150 kr. pr. måned ekskl. forbrug.

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

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

Koncernens samlede lejeindtægter udgør for regnskabsåret 2024 i alt 38.362.262 kr., mens dagsværdien af ejendommen pr. 31. december 2024 udgør i alt 738.700.000 kr.

UDVIKLING I LEJEINDTÆGT, UDLEJNINGER OG TOMGANG

	Lejeindtægt, kr.		Vækst i lejeindtægt pr. m ²	Genudlejning, stk.		Tomgang, stk. pr. 31. december	
	2024	2023	Ændring	2024	2023	2024	2023
Boliglejemål, Nicolinehus Nord	10.052.012	9.877.730	1,76%	19	19	0	0

I regnskabsperioden 2024 er der foretaget 19 genudlejninger af koncernens boliglejemål, svarende til en årlig churn-rate på 31,67%.

Væksten i koncernens samlede boliglejeindtægt udgør i alt 1,76% p.a., og er fremkommet dels i forbindelse med lejeregulering (NPI = 0,51%) og lejeregulering ved genudlejninger. Ejendommens boliglejemål har været fuldt udlejet og således uden tomgang.

Koncernens erhvervslejere har bundet sig på uopsigelige lejekontrakter frem til 2033 og 2038. Lejeudvikling for erhvervslejemål foretages i henhold til lejekontraktens bestemmelser og udgør 1,0% - 2,5% p.a. Én enkelt erhvervslejers årlige leje reguleres dog i forhold til udviklingen i nettoprisindekset (NPI).

Udlejningsprocenten for både bolig og erhverv udgør 100% pr. 31. december 2024.

VÆRDIREGULERING

INVESTERINGSEJENDOM

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendom foretages årligt ud fra interne beregninger baseret på en anerkendt Discounted Cash Flow (DCF-model) værdi-ansættelsesmodel. Virksomheden vurderer, at en DCF-model, frem for den tidligere anvendte afkastbaserede værdiansættelsesmodel giver en bedre gennemsigtighed og har derfor besluttet at ændre værdiansættelsesmetoden. Ændring af værdiansættelsesmodel har ingen betydning for den beregnede dagsværdi af koncernens ejendom. Interne beregninger sammenholdes årligt med valuarvurderinger fra uafhængig ekstern valuar.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi.

Dagsværdien pr. 31. december 2024 udgør i alt 738.700.000 kr., mod 807.200.000 kr. pr. 31. december 2023. Værdien pr. kvadratmeter svarer til 33.407 kr. den 31. december 2024 mod 36.505 kr. sidste år.

Årets dagsværdiregulering før skat af koncernens investeringsejendom udgør i alt -68.500.000 kr. svarende til et fald på -8,49%.

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

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

- at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med -36.700.684 kr.
- at et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på 40.789.915 kr.
- at en stigning / fald i lejeindtægten på +/- 1,0%-point vil medføre en ændring i dagsværdierne på +/- 8.197.621 kr.

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

GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

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

Finansieringsstruktur er i indeværende regnskabsperiode ændret. Koncernens fastforrentede obligationslån med en rente på 5% er konverteret til et nyt konverterbart lån med en fast rente på 4%. Konverteringsomkostningerne udgør 282.145 kr., mens kurstabet udgør 1.448.520 kr.

Der er foretaget dagsværdiregulering af koncernens kreditforeningsgæld. For

regnskabsåret 2024 udgør den samlede dagsværdiregulering -1.153.144 kr. mod -4.090.751 kr. sidste år.

I forhold til investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 udgør koncernens belåningsgrad i alt (LTV) 65,17% mod 59,18% pr. 31. december 2023. Der foretages fortsat afdrag på ca. 50% af koncernens samlede kreditforeningsgæld. For regnskabsåret 2024 udgør afdrag på kreditforeningsgæld i alt 2.562.082 kr. mod 3.232.674 kr.

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



LEDELSESBERETNING

KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

Koncernen gearer den indskudte egenkapital ved at optage lån for derved at investere for et højere beløb end egenkapitalen. Koncernen kan gennemføre og optage enhver type finansiering, som skønnes hensigtsmæssig, herunder særligt finansiering via optagelse af fastforrentede og variabelt forrentede realkreditlån eller indgåelse af kontrakter vedrørende finansielle rentesikringsinstrumenter (derivativer).

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

Som led i den løbende optimering af afkastet kan der foretages låneomlægninger ved konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der kan foretages løbende refinansiering og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning.

Koncernen kan derudover yde lån til datterselskaber til brug i forbindelse med erhvervelser og driftsmæssige dispositioner, ligesom der kan indfries oprindelige lån oprettet i datterselskab eller ejendom, såfremt dette vurderes at være i koncernens interesse.

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

Koncernens nominelle kreditforeningsrestgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 479.968.374 kr. mod 475.977.726 kr. pr. 31. december 2023. Ved

Den interne gæld mellem Formuepleje Nicolinehus Nord A/S og Nicolinehus Nord ApS udgør pr. 31. december 2024 i alt 14.014.433 kr. mod 10.669.076 kr. pr. 31. december 2023. Der foretages renteberegning internt i koncernen.

KONCERNENS LÅNEPORTEFØLJE, LANGFRISTET KREDITFORENINGSFINANSIERING

Låntype	30-årige obl.lån med fast rente
	Konverterbart obligationslån
Hovedstol ved låneoptagelse	241.420.000
Nominel restgæld 31. december 2024	240.758.374
Afvikling	Med afdrag
Rente	4,00%
Tidspunkt for låneoptagelse	28. oktober 2024

Låntype	30-årige knt.lån med variabel rente
	Inkonvertibelt kontantlån
Hovedstol ved låneoptagelse	239.210.000
Nominel restgæld 31. december 2024	239.210.000
Afvikling	Uden afdrag (10 år)
Gns. rente (Cibor6)	3,85%
Tidspunkt for låneoptagelse	8. februar 2023

Anm.: Koncernens nominelle kreditforeningsrestgæld udgør pr. 31. december 2024 i alt 479.968.374 kr. mod 475.977.726 kr. pr. 31. december 20



Pennco dokumentnr: KT3IH-K6X7A-PMGJ-JWWAC-G-FWP88-31FDX

LEDELSESBERETNING

AKTIONÆRFORHOLD

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

Udviklingen i koncernens indre værdi siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2024 er negativ og er faldet fra 400,00 kr. pr. aktie til 317,62 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 20,60%. I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2024 er koncernens indre værdi pr. aktie faldet fra 378,53 kr. pr. aktie til 317,62 kr. pr. aktie, svarende til et fald på 16,09%.

Aktiekapital og ejerforhold

Selskab:	Formuepleje Nicolinehus Nord A/S
ISIN:	DK0061670635
CVR-nr.:	42 52 71 06
Juridisk enhed:	Aktieselskab
Lovgivning:	Alternativ investeringsfond (AIF)
Stiftelsesdato:	5. juli 2021
Nominel aktiekapital:	88.850.000 kr.
Nominel værdi pr. aktie	100
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 5. juli 2021:	400
Antal stemmer pr. aktie:	1
Antal aktier i stk.:	888.500
Egenkapital pr. 31. december 2024:	282.203.975 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2024:	317,62
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	156
Stemmeretsbegrænsning:	Nej
Begrænsninger i omsættelighed:	Nej

Udbyttepolitik

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

Ved udlodning af udbytte tages der hensyn til påtænkte akkvisitioner af ejendomme/ejendomsselskaber, gennemførelse af

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

For regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2024 er der ikke foretaget udlodning af udbytte.

Investorkontakt

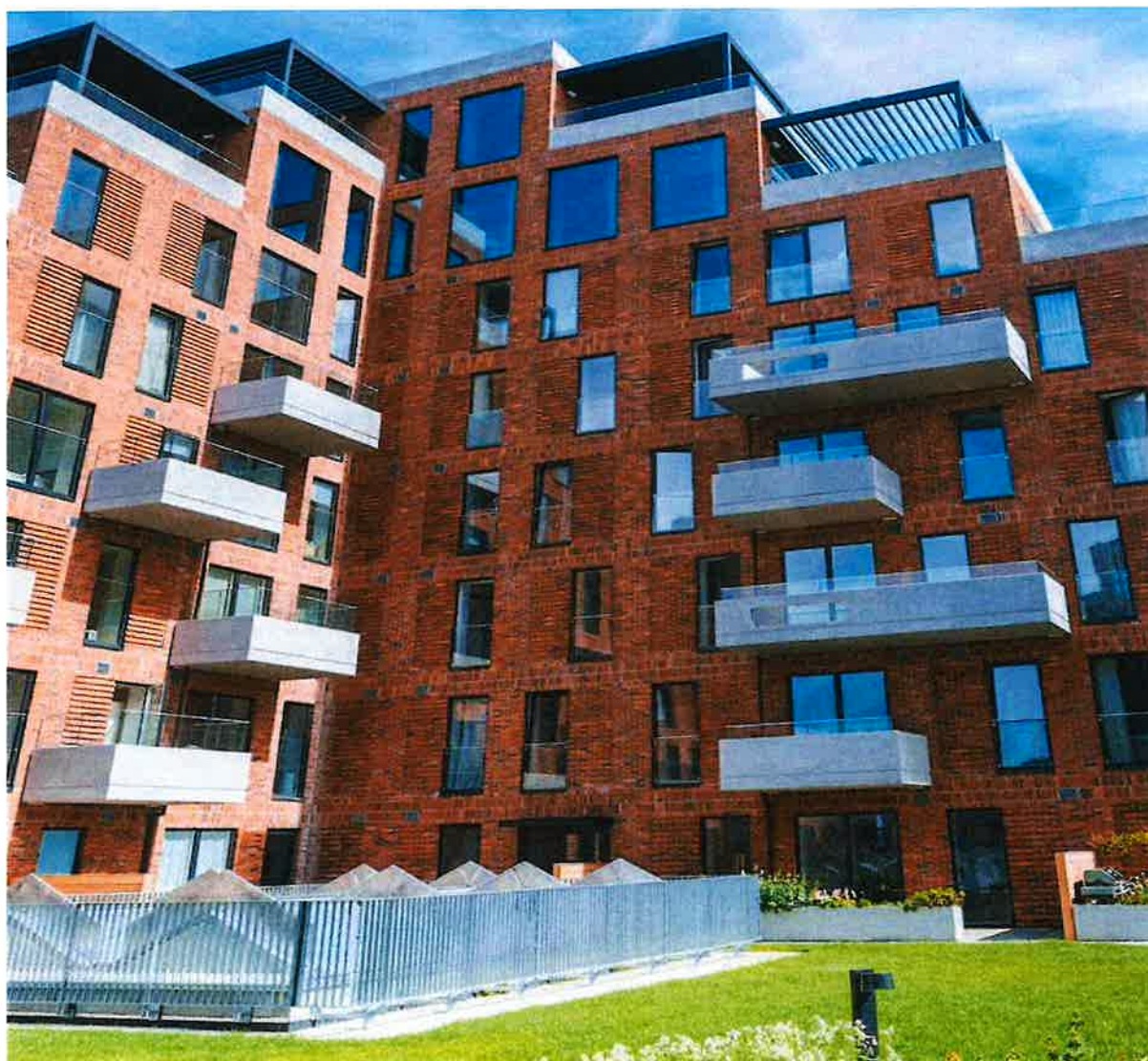
Formuepleje A/S ønsker, som forvalter for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, til stadighed at udvikle og forbedre sin kommunikationspolitik med åben, relevant og tilgængelig information. Ligeledes vil der løbende være mulighed for afholdelse af investormøder.

Formuepleje A/S rådgiver desuden gerne investorer vedrørende exitmuligheder og vil være behjælpelig med at formidle kontakten mellem køber og sælger. Kontakt derfor Formuepleje A/S i forbindelse med spørgsmål om salg og køb, anvisninger samt exitmuligheder.

Ved spørgsmål vedrørende Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er investorer velkomne til at kontakte:

Formuepleje A/S
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C.
Telefon: +45 87 46 49 00

Information om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S kan ligeledes findes på Formueplejes hjemmeside: www.formuepleje.dk.



LEDELSEBERETNING

BESTYRELSE



Jesper Hentze Andersen
BESTYRELSESFORMAND

Indtrådt i bestyrelsen
den 5. juli 2021 og på
valg i 2025.

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, kundechef og administrerende direktør.
- Stærke kompetencer inden for strategi, forhandling, salg/marketing, ledelse og kommunikation.
- Investment management
- Alternative investeringsprodukter
- SME 's og startups.

LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

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

Bestyrelsesmedlem for:

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

Direktør for:

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

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE



Lars Sylvest
BESTYRELSESMEDLEM

Indtrådt i bestyrelsen den 5. juli 2021 og på valg i 2025.

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 2025.

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
- Strømlund Holding ApS
- 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



Mikael Arne Fogemann
Ejendomsdirektør,
Formuepleje A/S

KOMPETENCER

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

LEDELSESERHVERV

Bestyrelsesformand for:

- Absalon Corporate Credit Fondsmæglerselskab A/S

Direktør for:

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

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens møder

Bestyrelsen har i 2024 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens aflønning

Som honorar til bestyrelsen i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for 2024 indstilles til generalforsamlingens godkendelse et samlet beløb på 320.000 kr.

Der har i 2024 ikke været afholdt yderligere udgifter til honorering af bestyrelsesmedlemmer for udførelse af særskilte opgaver for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.

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

Bestyrelsens øvrige hverv

Bestyrelsens øvrige hverv er opgjort pr. 31. december 2024.

LEDELSESBERETNING

FUND GOVERNANCE

Forholdet mellem Formuepleje Nicolinehus Nord A/S og dets administration

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

Indflydelse og kommunikation

Hver kapitalandel på nominelt 100 kr. giver en stemme på Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen. Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' vedtægter indeholder flere og uddybende oplysninger, herunder omkring generalforsamling og investorforhold.

Generalforsamling

Der indkaldes til generalforsamling med et tilstrækkeligt varsel, så investorerne kan forberede sig og tage stilling til de emner, der skal behandles på generalforsamlingen. Den officielle indkaldelse redegør for de enkelte dagsordenspunkter, og det tilstræbes at udforme den i et lettilgængeligt sprog.

Bestyrelsen

Investorerne vælger bestyrelsen på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen skal bestå af mindst tre og højst fem medlemmer og består p.t. af tre, hvilket vurderes at være et passende antal i forhold til at muliggøre en konstruktiv og effektiv debat, hvor alle medlemmer har mulighed for at deltage aktivt. Bestyrelsen vælger selv sin bestyrelsesformand.

Sammensætning

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

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

Kommunikation og pleje af interessenter

Det er bestyrelsens holdning, at samtlige informationer om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S skal være tilgængelige på Formueplejes hjemmeside www.formuepleje.dk, hvor der under fanen "Ejendomme" kan findes materiale vedrørende fonden.

Revision

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

Diverse

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

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

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

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

og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2025

Direktion, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Jesper Hentze Andersen
Bestyrelsesformand

Lars Sylvest

Lars Kudsk

PÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for regnskabsperioden fra 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som moderselskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og moderselskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og moderselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og moderselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 17. februar 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Laursen

statsaut. revisor
mne26804

Anders Thorhauge

statsaut. revisor
mne50630



Pentaco dokumentation - K&SIF - K&S&A - P&C/D - WWW/CG - V&P&S - LEDX

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
3	Nettoomsætning	38.362.262	35.780.660	0	0
4	Ejendomsomkostninger	-6.605.621	-3.658.053	0	0
5, 6, 7, 8	Andre eksterne omkostninger	-5.704.995	-8.267.801	-4.389.147	-7.309.686
	Bruttoresultat	26.051.646	23.854.806	-4.389.147	-7.309.686
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-68.500.000	-19.044.782	0	0
	Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	-1.153.144	-4.090.751	0	0
	Resultat før finansielle poster	-43.601.498	719.273	-4.389.147	-7.309.686
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-50.501.653	-14.390.044
9	Finansielle indtægter	254.977	830.272	97.737	448.554
10	Finansielle omkostninger	-26.023.853	-27.634.346	-333.255	-774.895
	Resultat før skat	-69.370.374	-26.084.801	-55.126.318	-22.026.071
11	Skat af årets resultat	15.254.343	5.348.076	1.010.287	1.289.346
	Årets resultat	-54.116.031	-20.736.725	-54.116.031	-20.736.725
Forslag til resultatdisponering					
	Reserver for nettoopskrivning efter indre værdi			0	0
	Overført resultat			-54.116.031	-20.736.725
	I alt			-54.116.031	-20.736.725
Resultat pr. aktie					
	Resultat pr. aktie (EPS)	-60,91	-23,34	-60,91	-23,34
	Udbytte pr. aktie	0	0	0	0

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

BALANCE, PASSIVER

Note	Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
	Egenkapital				
18	Selskabskapital	88.850.000	88.850.000	88.850.000	88.850.000
	Overført resultat	193.353.975	247.470.006	193.353.975	247.470.006
	Egenkapital i alt	282.203.975	336.320.006	282.203.975	336.320.006
	Hensatte forpligtelser				
16	Udskudt skat	0	2.152.827	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.152.827	0	0
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
14	Gæld til kreditinstitutter	477.094.792	473.968.442	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	477.094.792	473.968.442	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til kreditinstitutter	4.288.157	3.719.235	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	9.731.632	9.033.921	0	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	10.204	267.416	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	14.014.433	10.669.076
19	Andre gældsforpligtelser	8.902.224	2.686.580	349.974	354.385
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.932.217	15.707.152	14.364.407	11.023.461
	Gældsforpligtelser i alt	500.027.009	491.828.421	14.364.407	11.023.461
	Passiver i alt	782.230.984	828.148.427	296.568.382	347.343.467

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

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern

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

Beløb i kr.	2023		
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	88.850.000	268.206.731	357.056.731
Overført via resultatdisponering	0	-20.736.725	-20.736.725
Egenkapital pr. 31. december 2023	88.850.000	247.470.006	336.320.006

Moderselskabet

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

Beløb i kr.	2023		
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	88.850.000	268.206.731	357.056.731
Overført via resultatdisponering	0	-20.736.725	-20.736.725
Egenkapital pr. 31. december 2023	88.850.000	247.470.006	336.320.006

KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2024

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Noter	Beløb i kr.	2024	2023
	Resultat før finansielle poster	-43.601.498	719.273
	Andre reguleringer af ikke likvide driftsposter	69.653.144	23.090.751
	Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	26.051.646	23.810.024
20	Ændring i driftskapital	6.381.033	155.294.586
	Pengestrømme fra primær drift	32.432.679	179.104.610
	Renteindtægter, betalt	254.977	830.272
	Renteomkostninger, betalt	-26.023.853	-27.634.346
	Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat	6.663.803	152.300.536
	Betalt selskabsskat	-223.552	-1.471.523
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.440.251	150.829.013
21	Køb af tilknyttede virksomheder	0	-642.220.943
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-642.220.943
	Indfrielse af gæld til pengeinstitutter	-236.315.790	-189.378.584
	Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	241.420.000	479.210.000
	Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.562.082	-3.232.674
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.542.128	286.598.742
	Årets pengestrømme	8.982.379	-204.793.188
	Likvider, primo	15.887.994	220.681.182
	Likvider, ultimo	24.870.373	15.887.994

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

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for 2024 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 Nicolinehus Nord A/S og de tilknyttede virksomheder, hvori Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte tilknyttede virksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Koncernens nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendommen.

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende koncernens primære aktivitet, der er afholdt i regnskabsperioden, herunder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske Tilknyttede virksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Regnskabsårets skat, der består af periodens aktuelle selskabsskat, periodens sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

*Balancen**Investeringsejendomme*

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

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

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

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

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Tilgodehavender

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

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

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

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Transaktioner uden likviditetseffekt

Transaktioner uden likviditetseffekt indgår ikke i pengestrømsopgørelsen.

Definitioner på og formler for beregning af nøgletal

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

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendommen

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

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

3. Nettoomsætning

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægt, erhverv	28.324.286	25.883.893	0	0
Lejeindtægt, bolig	10.037.976	9.877.730	0	0
Øvrige indtægter	0	19.037	0	0
Nettoomsætning i alt	38.362.262	35.780.660	0	0

4. Ejendomsomkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Ejendomsskat	2.815.914	83.174	0	0
Vicevært, vinterservice og renovation	495.317	349.557	0	0
Forsikringer	112.975	121.088	0	0
Ejendomsadministration og udlejningsomkostninger	698.172	2.143.934	0	0
Reparation og vedligeholdelse	1.145.328	294.717	0	0
Grundejerforening, fællesomkostninger	393.062	352.674		
Øvrige	944.853	312.909	0	0
Ejendomsomkostninger i alt	6.605.621	3.658.053	0	0

Som følge af Vurderingsstyrelsens manglende påbegyndelse af behandling af ejendommens beskatningsgrundlag er nye estimater for ejendommens forventede ejendomsskattekrav rekvireret. Dette har resulteret i hensættelser til såvel grundskyld som dækningsafgift for både 2023 og 2024 på i alt 2.815.914 kr.

5. Andre eksterne omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Konsulentbistand	1.248.529	2.741.715	78.354	1.933.625
Forvaltningshonorar	3.726.668	3.874.714	3.726.668	3.874.714
Bestyrelse og revision	552.020	464.776	422.563	355.233
Øvrige omkostninger	177.778	1.186.596	161.563	1.146.114
Andre eksterne omkostninger i alt	5.704.995	8.267.801	4.389.147	7.309.686

6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Honorar vedrørende lovpligtig revision	104.060	101.125	37.625	36.625
Andre ydelser	127.960	121.459	64.938	76.416
I alt	232.020	222.584	102.563	113.041

Honorar for andre ydelser omfatter regnskabs- og skattemæssig assistance.

7. Honorar til generalforsamlingsvalgt bestyrelse

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Honorar til generalforsamlingsvalgte bestyrelse	320.000	242.192	320.000	242.192
I alt	320.000	242.192	320.000	242.192

8. Personaleomkostninger

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

Antal ansatte	Koncern	
	2024	2023
Antal heltidsbeskæftigede	0	0

9. Finansielle indtægter

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Renteindtægter, bank	213.927	830.272	65.285	448.554
Øvrige renteindtægter	41.050	0	32.452	0
Finansielle indtægter i alt	254.977	830.272	97.737	448.554

10. Finansielle omkostninger

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	333.255	70.678
Renteromkostninger, kreditforeningsinstitut	25.740.383	21.953.834	0	0
Øvrige renteomkostninger	283.470	5.680.512	0	704.217
Finansielle omkostninger i alt	26.023.853	27.634.346	333.255	774.895

11. Skat af årets resultat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-107.552	163.361	1.289.346
Årets regulering af udskudt skat	15.254.343	5.455.628	846.926	0
Skat af periodens resultat	15.254.343	5.348.076	1.010.287	1.289.346

12. Materielle anlægsaktiver

Beløb i kr.	Koncern	
	Investeringsejendom	
Kostpris pr. 1. januar 2024	826.244.782	
Tilgange	0	
Kostpris pr. 31. december 2024	826.244.782	
Værdiregulering 1. januar 2024	-19.044.782	
Årets værdireguleringer	-68.500.000	
Værdiregulering 31. december 2024	-87.544.782	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	738.700.000	

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

13. Investeringsejendomme

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

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi (dagsværdihierarkiet niveau 3) ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model (DCF-model). Virksomheden vurderer, at DCF-modellen giver en bedre gennemsigthed end en afkastmodel og har derfor besluttet at ændre værdiansættelsesmetoden. Ændring af værdiansættelsesmodel har ingen betydning for den beregnede dagsværdi af koncernens ejendom og anvendes fremadrettet.

Ved anvendelse af DCF-modellen opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt

i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år inkl. leje- og prisstigninger samt en opgjort terminalværdi. Terminalværdien udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

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

Centrale forudsætninger for de opgjorte dagsværdier

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdierne er:

- Diskonteringsfaktor: 6,74% (4,74% vægtede afkastkrav og 2,00% forventet inflation)
- Terminalværdi efter 10 år: 892.753.128 kr. (Nutidsværdien af terminalværdien udgør 465.090.749 kr.)
- Udlejningsprocent: 100%
- Udlejningspotentiale bolig: 3,8% over en periode på 5 år

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 738.700.000 kr. pr. 31. december 2024, mod 807.200.000 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 den anvendte diskonteringsfaktor kan illustreres ved:

- En stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil dagsværdierne falde med -36.700.684 kr.
- Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdierne på 40.789.915 kr.

Følsomheden af den anvendte lejeindtægt kan illustreres ved:

- En stigning / fald i lejeindtægten på 1,0%-point vil medføre en ændring i dagsværdierne på +/- 8.197.621 kr.

14. Finansielle aktiver og forpligtelser

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

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

- Andre tilgodehavender på 4.443.095 kr. (2023: 3.948.022 kr.)
- Likvide beholdninger på 24.870.373 kr. (2023: 15.887.994 kr.)
- Leverandører af varer og tjenesteydelser på 10.204 kr. (2023: 267.416 kr.)
- Anden gæld på 8.902.224 kr. (2023: 2.686.580 kr.)

Følgende forpligtelser måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen:

- Gæld til kreditforeningsinstitutter på 481.382.949 kr. (2023: 477.687.677 kr.)

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 9.731.632 kr. pr. 31. december 2024 til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

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

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

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

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er koncernens politik som udgangspunkt at foretage lånoptagelse med pant i ejendommen ved 20- til 30-årige realkredittilån. 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 2024:

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

Beløb i kr.	31. december 2023				
	0 - 3 måneder	3 - 12 måneder	1 - 5 år	> 5 år	I alt
Prioritetsgæld	7.272.219	21.816.658	116.060.427	813.471.774	958.621.078
Leverandørgæld	267.416	0	0	0	267.416
Anden gæld	2.686.580	0	0	0	2.686.580
I alt	10.226.215	21.816.658	116.060.427	813.471.774	961.575.074
Heraf renteudgifter	6.342.410	19.027.231	99.189.695	358.084.416	482.643.752

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 479.968.374 kr. pr. 31. december 2024 mod 475.977.726 kr. pr. 31. december 2023. Forskellen mellem den nominelle værdi og dagsværdien af prioritetsgælden udgør 1.414.575 kr. pr. 31. december 2024.

Markedsrisici

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

Renterisici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt fastforrentede eller variabelt forrentede realkreditlån.

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

Ultimo 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusive bidrag på koncernens variabelt forrentede realkreditgæld 4,68%. En ændring på 1%-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 2.392.100 kr.

Valutarisici

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

Dagsværdi af finansielle instrumenter

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

Kapitalstyring**Selskabskapital**

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

Kapitalstruktur

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

15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i kr.	Moderselskab	
	2024	
Kostpris 1. januar 2024	642.220.943	
Tilgang	0	
Kostpris 31. december 2024	642.220.943	
Værdireguleringer 1. januar 2024	-298.617.755	
Modtaget udbytte	0	
Årets resultat	-50.501.653	
Værdiregulering 31. december 2024	-349.119.408	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	293.101.535	

Navn og hjemsted (tilknyttede virksomheder)	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Nicolinehus Nord ApS, Aarhus	100%	293.101.535	-50.501.653

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

16. Udskudt skat

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Udskudt skat primo	2.152.827	0	0	0
Tilkøb af tilknyttede virksomheder	0	7.608.455	0	0
Regnskabsårets regulering af udskudt skat	-15.254.343	-5.455.628	-846.926	0
Udskudt skat ultimo	-13.101.516	2.152.827	-846.926	0

Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	-11.244.539	3.825.461	0	0
Gældsforpligtelser	-1.010.051	0	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-846.926	-1.672.634	-846.926	0
Udskudt skat ultimo	-13.101.516	2.152.827	-846.926	0

17. Andre tilgodehavender

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Tilgodehavende leje og øvrig restance	203.376	2.235.495	0	0
Anden deposita	16.248	16.248	0	0
Tilgodehavende moms og skat	1.000	1.333.757	1.000	0
Tilgodehavende ejendomsskat	4.184.642	0	0	0
Øvrige tilgodehavender	37.830	362.522	0	0
Andre tilgodehavender i alt	4.443.095	3.948.022	1.000	0

18. Selskabskapital

Beløb i kr.	Moderselskab	
	2024	2023
Aktiekapital pr. 1. januar	88.850.000	88.850.000
Kapitalnedsættelse og -udvidelse	0	0
Aktiekapital i alt pr. 31. december	88.850.000	88.850.000

19. Andre gældsforpligtelser

Beløb i kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Skyldige omkostninger	349.974	354.385	349.974	354.385
Mellemregning, Nicolinehus Nord ApS	0	0	0	0
Saldo, forbrugsregnskaber	236.992	383.046	0	0
Skyldig ejendomsskat	7.000.556	0	0	0
Øvrige gældsposter	1.314.702	1.949.149	0	0
Andre gældsforpligtelser i alt	8.902.224	2.686.580	349.974	354.385

20. Ændring i driftskapital

Beløb i kr.	Koncern	
	2024	2023
Ændring i tilgodehavender	-275.110	169.324.884
Ændring i leverandører og anden gæld	6.656.143	-14.030.298
Ændring i driftskapital	6.381.033	155.294.586

21. Sikkerhedsstillelser*Koncernen*

Til sikkerhed for koncernens gæld over for realkreditinstitutter, 481.382.949 kr., er der stillet pant i koncernens investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 738.700.000 kr.

22. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Modervirksomhed

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

Selskabet er sambeskattet med Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr. 43 55 42 55). Som 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.

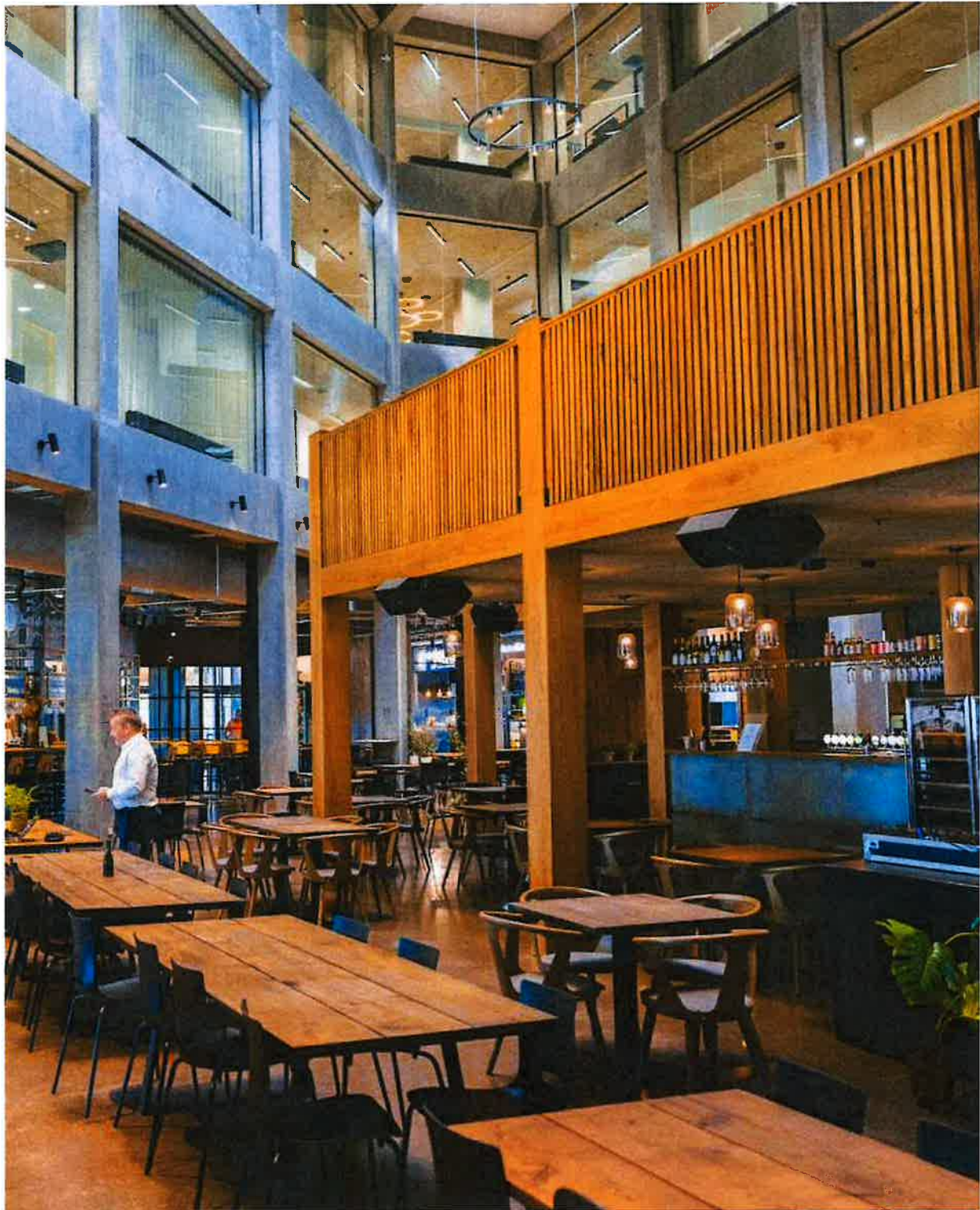
De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2024. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

23. Transaktioner med nærtstående parter

Moderselskab

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.



Plottaxio dokumentnrosgle: KFS8H-K5XzA-PMIsJ-WWVCG-TWP9B-SIEDX

FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S'

VÆSENTLIGSTE AFTALER

Administration af Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

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

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

Ejendomsadministration

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har indgået aftale med en ejendomsadministration. De opgaver, en ejendomsadministrator som minimum skal kunne løse, er:

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

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

Der kan over tid ske ændringer i denne opgavefordeling afhængig af, hvad der findes mest hensigtsmæssigt for at sikre en optimal ydelsesstruktur. Det er forvalteren, som fører kontrol med ejendomsadministrator.

Depositar

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

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har indgået en aftale med Nordic Compliance Services A/S og i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Nordic Compliance Services A/S som depositar.

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

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

FORMUEPLEJE A/S
Vindplæstergade 25, 5000 Aarhus C
formuepleje.dk

FORMUE | PLEJE

PENNEO

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

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

Lars Sylvest

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 01d15897-853e-48eb-9495-e376ea6940a0

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-17 16:33:48 UTC



Lars Kudsk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d1920e90-7de2-498a-a0a4-24b80692b253

IP: 178.157.xxx.xxx

2025-02-18 04:19:33 UTC



Jesper Hentze Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1edec11-b004-41f7-9315-2d8fc09baa82

IP: 95.138.xxx.xxx

2025-02-18 06:59:08 UTC



Mikael Arne Fogemann

Direktør

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

IP: 185.66.xxx.xxx

2025-02-18 07:08:49 UTC



Anders Thorhauge

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-18 08:24:52 UTC



Michael Laursen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Revisor

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-02-18 17:51:49 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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