

5. juli 2021 – 31. december 2022

GODKENDT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 28. FEBRUAR 2023



Thue Hagenau dirigent

ÅRSRAPPORT
FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S

2021 // 2022



FORMUE | PLEJE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning	5
Fakta om Formuepleje Nicolinehus Nord A/S.....	5
Forord.....	7
Hoved- og nøgletal for perioden 5. juli 2021 til 31. december 2022.....	8
Koncernstruktur.....	10
Regnskabsberetning.....	11
Markedet for investeringsejendomme.....	14
Risikofaktorer.....	20
Ejendommen.....	23
Investeringsstrategi.....	24
Kapitalstruktur og finansiering.....	25
Aktionærforhold.....	26
Bestyrelse og direktion.....	28
Bestyrelsens andre hverv.....	29
Fund Governance.....	31
Påtegninger	32
Ledelsespåtegning.....	32
Den uafhængige revisors påtegning.....	33
Årsregnskab 5. juli 2021 til 31. december 2022	36
Resultatopgørelse.....	36
Balance.....	37
Egenkapitalopgørelse.....	38
Noter til årsrapporten	39
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' væsentligste aftaler	41



Pennso dokumentmøgle: ZL P4M-2EZQJ-GEQGY-IJHX7-6FG4V-B67HP

LEDELSESBERETNING

FAKTA OM FORMUEPLEJE NICOLINEHUS NORD A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S blev stiftet den 5. juli 2021 med en indre værdi på 400 kr. pr. aktie.

Den nominelle aktiekapital udgør pr. 31. december 2022 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/

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, ved at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme, samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

De væsentligste aktiviteter

Investeringsstrategien er at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme, finansieret af investorerne indskud og lån optaget i danske kroner gennem realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Der kan stilles sikkerhed i form af aktiverne i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S og datterselskaberne.

Midlerne investeres i ejendomsselskabet Nicolinehus Nord ApS (overdragelse med regnskabsmæssig virkning den 1. januar 2023), som erhverver ejendommen Nicolinehus Nord beliggende Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11,

Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i 8000 Aarhus C. Ejendommen består af blandede bolig- og erhvervslejemål. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Der kan endvidere foretages investeringer i en anden ejendomsfond/et andet ejendomsselskab, der forvaltes af Formuepleje-koncernen.

Investeringsmål

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

Forvalter

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

Den daglige ledelse er delegeret til forvalter. Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har indgået en administrationsaftale med Formuepleje A/S, som forvalter. Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er registreret af Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond (AIF). Dette betyder, at forvalteren, Formuepleje A/S, er under tilsyn fra Finanstilsynet. Dette betyder også, at 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 fremlægger i dag et regnskab med et positivt resultat for regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 på 1.656.731 kr. og en egenkapital på 357.056.731 kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 401,86 kr.

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har siden stiftelsen den 5. juli 2021 med en egenkapital på 1.600.000 kr. foretaget to kapitalforhøjelser på henholdsvis 240.730.000 kr. den 9. december 2021 og 113.070.000 kr. den 1. juli 2022, svarende til en samlet indbetalt egenkapital på 355.400.000 kr.

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har i regnskabsperioden indgået aftale om erhvervelse af investeringsejendommen beliggende på Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i Aarhus C (Nicolinehus Nord).

Ejendommen erhverves ved overdragelse af 100 % af kapitalandelene i Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr.: 43 55 42 55) med drifts- og regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2023. Closing-datoen er den 24. januar 2023.

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har i forbindelse med aftale om erhvervelse af Nicolinehus Nord ApS og grundet et kommende behov for fremmedkapital valgt at hjemtage lånetilbud i henhold til aftale om indgåelse af kreditforeningsfinansiering inden for rammerne af investeringsstrategien.

For 2023 forventer vi regnskabsmæssigt en balance, der indeholder en markant og lejermæssigt diversificeret investeringsejendom med en solid driftsindtjening og en høj udlejningsprocent. Bruttoresultatet og årets resultat før skat forventes at udgøre i størrelsesorden af henholdsvis 28-32 mio. kr. og 6-8 mio. kr. Forventninger er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. For en uddybning af risikofaktorerne henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.

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

LEDELSESBERETNING

HOVED- OG NØGLETAL FOR PERIODEN 5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

HOVEDTAL

Resultatopgørelse

<i>Beløb i kr.</i>	2021/2022
Bruttoresultat	-1.529.762
Resultat af finansielle poster	3.653.776
Resultat før skat	2.124.014
Periodens resultat	1.656.731

Balance

Aktiver

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender	139.569.658
Likvide beholdninger	220.681.182
Aktiver i alt	360.250.840

Passiver

Egenkapital	357.056.731
Gældsforpligtelser	
Kortfristede gældsforpligtelser	3.194.109
Passiver i alt	360.250.840

Nøgletal

Finansielle

Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	0,93%
Soliditetsgrad i pct.	99,11%
Afkastningsgrad	-0,42%

Aktie

Indre værdi pr. aktie	401,86
Indre værdi i alt	357.056.731
Resultat pr. aktie (EPS)	3,14
Udbytte pr. aktie	0

Definitioner på og formler for beregning af nøgletal

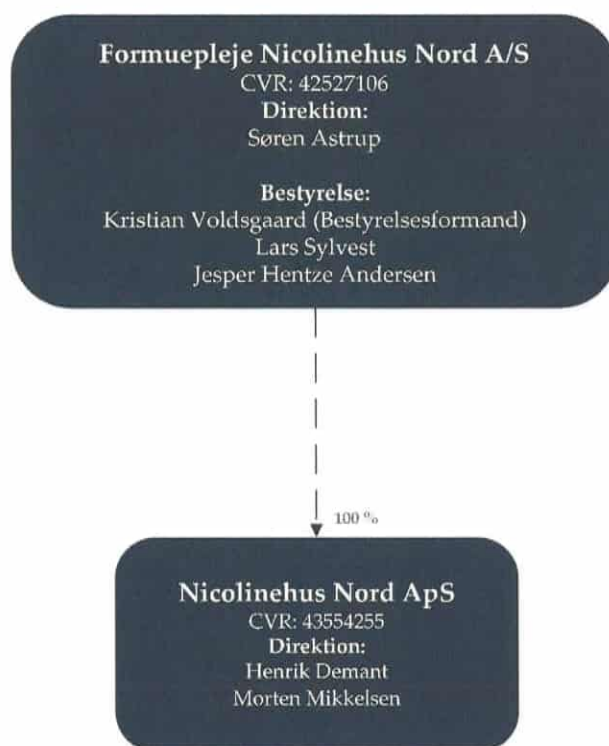
Egenkapitalforrentning efter skat i pct.	:	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$
Afkastningsgrad	:	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad i pct.	:	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint. ultimo} \times 100}{\text{Passiver ultimo}}$
Indre værdi pr. aktie	:	$\frac{\text{Egenkapital 31. december 2022}}{\text{Antal aktier}}$
Resultat pr. aktie (EPS)	:	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gnst. antal aktier}}$

LEDELSESBERETNING

KONCERNSTRUKTUR

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er struktureret som et moderselskab, som på closing-dagen den 24. januar 2023 overtager 100 % af anparterne i ejendomsselskabet Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr.: 43 55 42 55).

Strukturen er vist i nedenstående figur:



LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Årets resultat

Resultatet for 2021/2022 udviser et overskud på 1.656.731.kr., og balancen pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 357.056.731 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret 2022 har der været fokus på den i regnskabsperioden indgåede aftale om erhvervelse af investeringsejendommen beliggende på Kristine Nielsens Gade 1, 3, 5, 7, 9, 11, Dagmar Petersens Gade 56, 60, 62 og Johanne Bergs Gade 8 i Aarhus C (Nicolinehus Nord).

Det er aftalt, at ejendommen erhverves via overdragelse af 100% af kapitalandelene i Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr: 43 55 42 55) med drifts- og regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2023. Closing-datoen er den 24. januar 2023

Regnskabsperiodens bruttoresultat udgør -1.529.762 kr. og har primært relation til omkostninger i forbindelse med rådgivning ved udarbejdelse af aftalegrundlaget for erhvervelse af Nicolinehus Nord ApS.

De finansielle indtægter og omkostninger udgør henholdsvis 4.840.781 kr. og -1.187.005 kr.

Årets resultat før skat udgør 2.124.014 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Aktiver

Aktiverne består udelukkende af omsætningsaktiver i form af tilgodehavender og likvide beholdninger. Pr. 31. december 2022 udgør de likvide beholdninger i alt 220.681.182.

Egenkapital

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' egenkapital udgjorde ved selskabets stiftelse den 5. juli 2021, 1.600.000 kr. Efter kapitaludvidelserne foretaget den 9. december 2021 på 240.730.000 kr. og den 1.

juli 2022 på 113.070.000 kr. udgør den samlede indbetalte kapital i alt 355.400.000 kr.

Periodens resultat efter skat har påvirket Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' egenkapital positivt med i alt 1.656.731 kr. Den samlede egenkapital pr. 31. december 2022 udgør i alt 357.056.731 kr.

Indre værdi pr. aktie er i regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 steget fra 400,00 kr. til 401,86 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 0,47 %.

Gældsforpligtelser

Samtlige gældsforpligtelser er kortfristede og består af skyldig selskabsskat samt anden gæld på henholdsvis 467.283 kr. og 2.726.826 kr. Sidstnævnte udgøres primært af skyldige omkostninger og mellemregning med Nicolinehus Nord ApS.

Begivenheder efter 31. december 2022

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder der i væsentligt omfang påvirker Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling.

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 2022 til ansatte, ekskl. ledelsen hos forvalteren Formuepleje A/S udgør 86.762 t.kr., hvoraf 77.933 t.kr. er fast løn og 8.829 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ledelsen hos forvalteren udgør 6.581 t.kr., hvoraf 6.581 t.kr. er fast løn og 0 t.kr. er variabel løn.

Den samlede lønsum til ansatte hos forvalteren, som i henhold til FAIF-loven har væsentlig indflydelse på risikoprofilen for de forvaltede foreninger og ejendomsfonde udgør 17.115 t.kr.,

hvoraf 14.794 t.kr. er fast løn og 2.321 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 2022 omregnet til heltidsbeskæftigede udgør 74.

Forventninger til 2023

Formuepleje A/S vil, som forvalter af Formuepleje Nicolinehus Nord A/S, løbende forsøge at optimere ejendommen Nicolinehus Nord igennem et øget kundefokus, værdiskabende bygningsforbedringer og effektivisering af driftsindtjeningen. Dette vil ske med henblik på et for ejendommen værdiskabende element, hvor værdireguleringen maksimeres positivt. Fokus er derfor på vækst og fremadrettet stabilitet i det primære indtjenings- og forretningssegment.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2023 et bruttoresultat på 28-32 mio. kr., og årets resultat før skat forventes at udgøre i størrelsesordenen 6-8 mio. kr. Hertil kan komme værdireguleringer af såvel ejendommen som finansielle forpligtelser, som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Ledelsens forventninger til regnskabsåret 2023 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i lejeindtægterne, omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt rentesatser. For en uddybning af risikofaktorerne henvises til afsnittet om risikofaktorer i nærværende årsrapport.

Lejereguleringerne af ejendommens boligudlejningslejemål foretages i al væsentlighed på basis af udviklingen i nettoprisindekset. Dette dog under hensyntagen til regeringens indførelse af et toårigt loft for huslejestigninger på 4 % årligt. Lejereguleringerne af kontorlejemål foretages i henhold til lejernes individuelle lejekontrakt.

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

Såfremt det vurderes hensigtsmæssigt, vil Formuepleje Nicolinehus Nord A/S som led i den løbende optimering af afkastet foretage låneomlægninger ved konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der vil blive foretaget løbende vurdering af mulighederne for refinansiering og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning.



Permisso dokumentnøgle: ZLP4M-2EZQJ-GEQGVJJHX7-6FG4V-B67HP

LEDELSESBERETNING

MARKEDET FOR INVESTERINGSEJENDOMME

Årets gang på ejendomsinvesteringsmarkedet
2022 blev et usædvanligt år for investeringsejendomme. Året begyndte med god aktivitet og flere større prominente salg, men allerede i første kvartal lagde rentestigninger en dæmper på aktiviteten. Der opstod et beslutningsmæssigt vakuum i forlængelse af geopolitisk uro, en højere finansieringsrente og større krav til egenkapital. Det betød, at afstanden mellem sælgernes og købernes prisforventning voksede.

Boligafkast	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
København	2,75%	3,00%	3,13%	3,38%
Aarhus	3,25%	3,38%	3,38%	3,63%
Odense	4,00%	4,00%	4,25%	4,50%
Aalborg	4,00%	4,00%	4,25%	4,38%

Øget egenkapitalbehov

Ejendomme skal bestå en kritisk leje-test, når de skal belånes, og de stigende renter har øget egenkapitalbehovet mest i København, fordi de direkte afkastkrav er lavest der. Det er en medvirkende årsag til udviklingen på det københavnske ejendomsmarked, fordi de stigende renter reducerer belåningsmulighederne og begrænser gearingseffekten.

Kendetegnende for 2022 er desuden, at mange af de gennemførte handler byggede på tidligere aftaler, hvor en køber skulle overtage en ejendom, når den var færdigopført, og i flere tilfælde har købsaftalen været 12-18 måneder gammel. Der har dog også været handler af mere nutidig karakter, og langsigtede investorer har trodset de vanskelige forhold og investeret i, hvad man kan kalde fundamentalt stærke ejendomme f.eks. ejendomme med en sublim beliggenhed, indretning, lejer og kvalitet.

Generelt har markedet i høj grad været præget af denne *flight to safety*-tilgang, og det danske ejendomsinvesteringsmarked er begunstiget af at

Afkastkravenes udvikling i de største danske byer i 2022 viser, at der allerede er sket en priskorrektion.

Boligafkastene er steget mest i København. Dels på grund af likviditeten i markedet, dels fordi niveauet i hovedstaden i udgangspunktet lå lavere end i de øvrige byer.

have denne status internationalt. Det afspejler sig i antallet af udenlandske købere, som har stået for 55% af volumen. Interessen fra de udenlandske ejendomsinvestorer er delvist med til at holde hånden under prissætningen på danske investeringsejendomme, og der er fortsat international efterspørgsel.

Trods et marked under pres lander den samlede volumen på omkring 90 mia. kr. og overstiger dermed 2018, 2019 og 2020. Der er sket et fald fra 2021, hvor volumen var cirka 105 mia. kr. Alligevel må 2022 betragtes som et ganske travlt år på ejendomsinvesteringsmarkedet.

Størst fremgang var på detailejendomsmarkedet

Især boligsegmentet har haft dalende interesse i 2021 og udgjorde således kun 40 % af den samlede volumen i 2022 mod 55 % året før. Den største fremgang er derimod sket på detailejendomsmarkedet, som er vokset fra 8 % til 20 % af den samlede volumen.

Coronaeffekten har kunnet mærkes på detailejendomsmarkedet, hvor investorerne i en

periode har været tilbageholdende med at investere i gågadeejendomme og storcentre, formentlig på grund af usikkerhed om, hvordan vores handelsmønstre ville ændre sig efter pandemien. Tallene indikerer, at der kan være tale om et opsparet investeringsbehov i det beslutningsmæssige vakuum, der opstod under coronapandemien, og at detailinvestorerne i mange tilfælde blot har udskudt investeringerne, indtil der var større vished om segmentets fremtid.

Det kan give god mening at holde igen med investeringer, når der er uvished. På trods af uvished vil investeringsstrategien for de fleste dog stadig være intakt. Underforstået er det, at den estimerede optimale aktivallokering, der var gældende, før uvisheden indtraf, også bør være den samme under og efter. Aktivallokeringen bør nemlig ses i et længere perspektiv med udgangspunkt i fundamentale parametre, som ikke nødvendigvis ændrer sig, fordi der opstår uvished i en periode.

Det kan give god mening, at der opstår et opsparet investeringsbehov. Det skyldes, at en portefølje som udgangspunkt skal bestå af flere forskellige aktiver for at opnå en tilstrækkelig diversifikationseffekt. Denne diversifikationseffekt bliver stærkere afhængigt af, hvordan de forskellige aktiver *reagerer* på udviklingen i forskellige elementer. Derfor kan et bestemt aktiv være det rigtige til at skabe den rette diversifikationseffekt, og det kan også være en af grundene til, at eksempelvis danske pensionskasser har investeringer i ejendomme.

Trods tider med usikkerhed og stor uforudsigelighed er kursen for de fleste intakt, og aktivallokeringen bør ses over et længere tidsperspektiv med udgangspunkt i fundamentale parametre. Når markederne stabiliseres, vil vi formentlig se et opsparet investeringsbehov.

I det mest positive scenarie opstår der en form for ketchupeffekt med mange og store investeringer, måske allerede i løbet af andet halvår i 2023. Det

vil medføre, at afkastkravet til ejendomme kan vende tilbage til niveauet fra slutningen af 2021.

Omvendt risikerer ændringerne på obligationsmarkederne at rykke ved nogle fundamentale sammenhænge og flytte flere institutionelle investorer fra ejendomme og over til andre aktivklasser. I det scenarie kan der ske yderligere fald i priserne som følge af den lavere efterspørgsel fra investorerne.

Sandheden ligger formentlig et sted mellem disse to ekstremer. Hos Formuepleje Ejendomme ser vi fortsat gode muligheder for attraktive handler, så længe ejendommens fundamentale parametre er til stede, og prisen er konkurrencedygtig i det nuværende marked. Der er længere mellem de attraktive muligheder, og man skal fortsat gennemanalysere områder og ejendomme, inden man investerer, og så skal man huske, at ejendomsinvesteringer er en aktivklasse med en relativt lang tidshorizont.

Hos Formuepleje Ejendomme ser vi et ejendomsmarked, som har sat farten lidt ned, men bestemt ikke er gået i stå. Vores forventning er, at forudsigeligheden om priser og risikopræmier bliver forbedret i løbet af 2023.

Efterspørgslen efter lejeboliger

Boligudlejningsmarkedet i Danmarks to største byer har de seneste år været gunstigt og præget af en pæn efterspørgsel. Befolkningerne i København og Aarhus er vokset markant, og prognoser fra Danmarks Statistik viser, at udviklingen fortsætter i de kommende ti år.

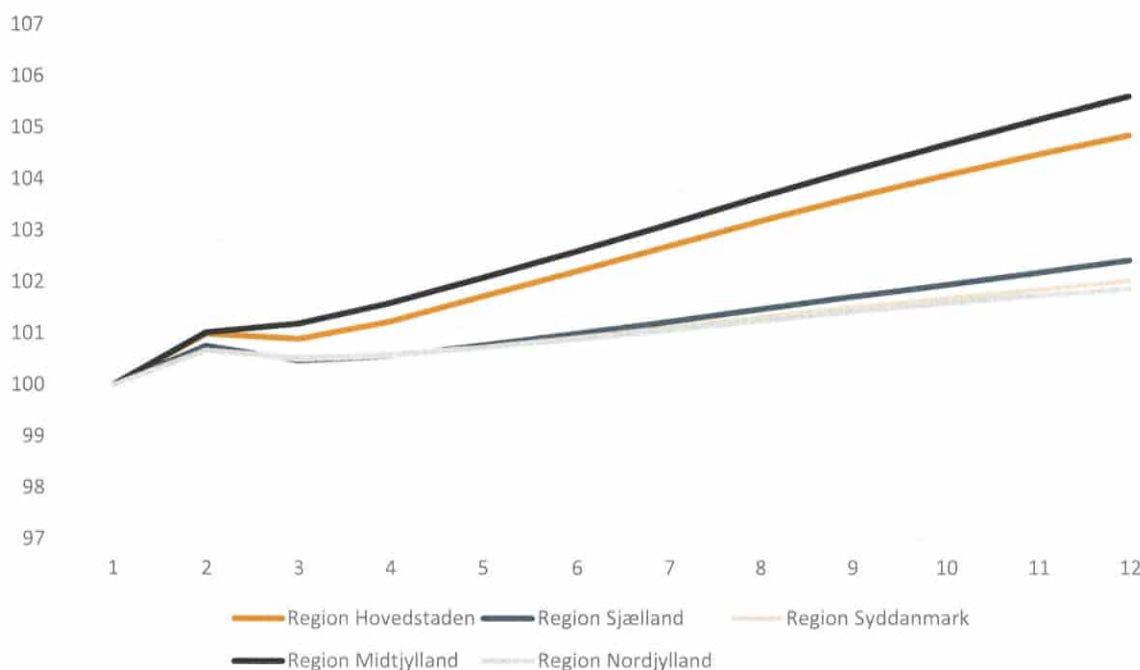
Væksten i befolkningen bliver typisk målt på udviklingen i Aarhus og København. Det giver mening, fordi det utvivlsomt er vækstmagnetene i Danmark. Dog kan det også skabe et billede af, at alle andre egne af Danmark bliver affolket, hvilket ikke er tilfældet.

Nedenfor ses den seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik. Det fremgår, at der frem mod 2035 forventes vækst i alle danske regioner, dog

kraftigst i København og region Midtjylland (tallene er på indeks, 2022 er indeks 100). Udflytningen fra "land mod by" fortsætter, og det er værd at bemærke, at det ikke kun er København og Aarhus, som driver udviklingen,

men at tendensen gælder de større byer generelt. Væksten i befolkningstallet vil øge efterspørgslen på boliger i de største byer. Det gælder også lejeboliger, hvilket er positivt, set fra et ejendomsinvestorperspektiv.

Befolkningsprognose (indeks 100 = 2022)



Kilde: Danmarks Statistik samt Formuepleje

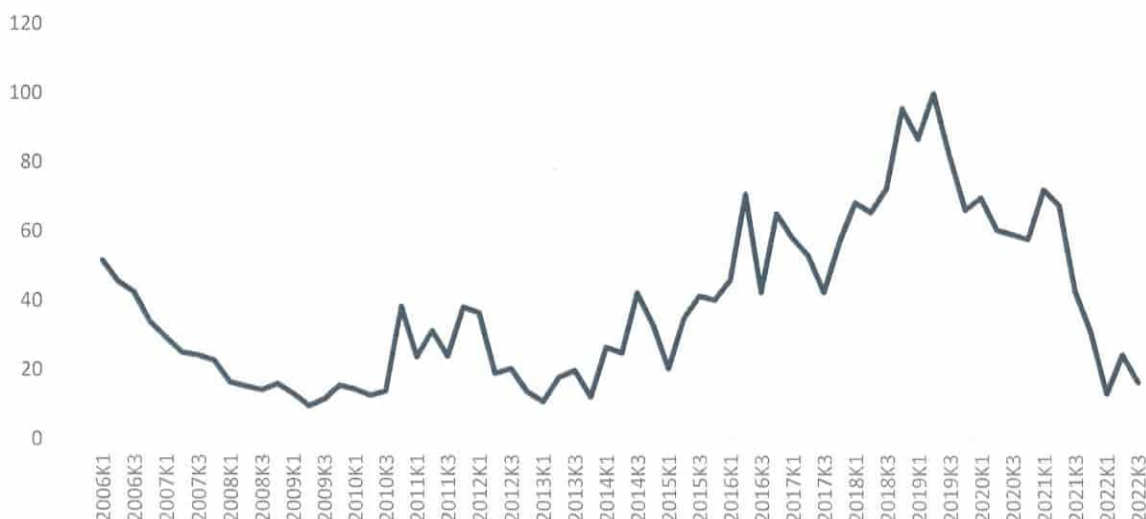
Sammenholdes befolkningstilvæksten med grafen nedenfor, som er den nyeste opgørelse af antallet af kvadratmeter etagebolig, der er påbegyndt i hvert kvartal siden 2016 og frem til tredje kvartal i 2022, er der endnu et positivt element at fremhæve på ejendomsinvesteringsmarkedet. Man kan nemlig se et markant fald i antallet af påbegyndte etagemeter, og dermed er vi næsten på samme niveau som under finanskrisen.

Udviklingen står i kontrast til de seneste års bekymringer om, at byerne vil opleve stor tomgang som følge af de mange nye etagemeter. Indtil videre har efterspørgslen været tilstrækkeligt stor til, at de nye boliger har kunnet udlejes. Således viser EjendomDanmarks seneste opgørelse fra oktober 2022, at tomgangen på boliger var cirka 3,2% på landsplan, og at den har været relativt stabil i hele 2022. På trods af det

meget høje aktivitetsniveau for boligbyggeri i 2018 og 2019, er tomgangen altså ikke vokset.

Fordi der for tiden påbegyndes væsentligt færre nye boligbyggerier, må tomgangsrisikoen i de kommende år betegnes som væsentligt reduceret. Uafhængigt af konjunkturer vil folk fortsat have brug for en ny bolig, når der sker livsændringer for eksempel på grund af studie, job, alderdom og ændrede familieforhold.

Uroen på privatboligmarkedet må forventes at betyde, at flere holder igen med at købe ejerbolig. Det vil medføre, at færre flytter fra leje- til ejerbolig. Når færre fraflytter deres lejebolig, vil der være færre ledige lejeboliger. Alt sammen vil det være med til at sikre en højere udlejningssikkerhed på lidt længere sigt.

Udvikling i påbegyndt etageboligkvadratmeter på landsplan (2. kvartal 2019 = indeks 100)

Kilde: Danmarks Statistik samt Formuepleje

Over en bred kam er huslejen på markedsløjen steget i 2022. Ifølge Boligportal.dk er lejen på landsplan steget med cirka 1%. Tallet dækker dog over store forskelle. I Aarhus C er lejen gennemsnitligt steget 4%, mens man på Frederiksberg har set en stigning på hele 8 %.

Netop et område som Frederiksberg illustrerer effekten af udbud og efterspørgsel i de mest populære områder. Frederiksberg er et attraktivt sted at bo, og mange vil gerne bosætte sig der. Men området er så udviklet, at det er svært at honorere efterspørgslen ved at bygge nyt.

De to afkasttyper

Noget særligt ved ejendomsinvesteringer er, at de kan skabe afkast på to måder. Den ene er via kapitalmarkederne, mens den anden afkastgenerator er selve driften af ejendommen.

I en tid som nu, hvor kapitalafkastene bevæger sig i negativ retning, er det muligt at reducere ejendommens værdifald ved hjælp af en stærk drift. Dels gælder det om at holde sine ejendomme udlejet, dels er det vigtigt, at man kan opnå en lejestigning. Lejestigninger er typisk kun mulige over længere perioder, hvis udbud og efterspørgsel er til udlejernes fordel. I den henseende er efterspørgslen væsentlig – både den,

som er styret af befolkningstilvæksten, og den, som er styret af det aktuelle udbud.

Som tidligere vist vil befolkningstilvæksten fortsætte i de kommende år, mens udbuddet formentlig vil stagnere, og denne situation kan skabe grobund for en forbedret drift. Lejestigninger kan opstå som følge af NPI-reguleringer, og netop NPI-reguleringer har været på dagsordenen i ejendomsbranchen i 2022.

Politiske tiltag

I 2022 vedtog Folketinget, at de såkaldte NPI-reguleringer maksimalt kan indeksregulere igangværende boliglejemål med 4 % årligt i to år. Beslutningen skyldes, at den daværende regering ønskede at beskytte lejerne, fordi den aktuelle inflation var meget høj.

Beslutningen har delt vandene, og visse aktører er blevet ramt af den nye lov. Det er dog vores opfattelse, at den nye lov ikke har været et problem for de ejendomme, som Formuepleje har under forvaltning.

Et andet politisk forslag fremsat af den nye regering blev til gengæld rullet tilbage. Forslaget om lagerbeskatning af ejendomme ville reducere den løbende likviditet i ejendomsselskaber. En likviditet, som for eksempel kan bruges til at sikre

standen af udlejningsejendomme og sikre afkastet på ejendomsinvesteringer.

Hvordan ser ejendomsinvesteringsmarkedet ud i 2023?

Investeringsmarkedet for ejendomme vil i indeværende år fortsat være præget af en *flight to safety*-tilgang.

Afkastkravene voksede i 2022 og vil sandsynligvis fortsætte med at stige i de kommende måneder alt efter beliggenhed. De bedste beliggenheder og de såkaldte Triple-A-ejendomme vil fastholde de nuværende afkast bedst, mens sekundære ejendomme vil være tilbøjelige til at opleve et værdifald.

Markedet som helhed vil afspejle tilbageholdenhed på det private boligmarked. I 2023 vil der forventeligt blive frigivet færre lejemøbler, fordi ellers købepræparate familier vil udsætte købet af ny bolig, indtil der er mere ro på privatboligmarkedet. Forventningen er, at det lavere antal ledige lejemøbler og den lave byggeaktivitet vil sætte sig i lejemarkedet.

Attraktive kontorejendomme

Vi forventer, at der fortsat vil være en fornuftig lejersøgning til attraktive kontorejendomme, hvilket vil holde hånden under kontormarkedet. Virksomheder går fortsat efter attraktive kontorlokaler, som kan være med til at tiltrække

og fastholde de rette medarbejdere. Samtidig oplever vi et stigende fokus på fysiske rammer, som sikrer en stærk vidensdeling. Med andre ord skal de fysiske rammer være så attraktive, at medarbejderne foretrækker at møde på arbejdspladsen frem for at arbejde remote. Tidens store fokus på ESG vil især have betydning for de store virksomheders valg af kontorejendomme. (ESG står for environment (miljø), social (samfund) og governance (ledelse)).

Retail-ejendomsmarkedet og inflationen

Butiksbranchen vil fortsat have det svært. Inflationen og den lave forbrugertillid medfører, at mange familier vil holde igen med forbruget, og det vil reducere indtjeningen i branchen. Udviklingen vil næppe afholde de største kæder fra at positionere sig til fremtiden, men de store investeringsbeslutninger vil afhænge af, om der kommer en recession eller ej – og ikke mindst hvor dyb en recession kan forventes at blive.

For både retail- og kontormarkedet gælder det, at investorerne vil have fokus på ejendomme med stærke virksomheder som lejere – og med lange lejekontrakter. Investeringerne vil være præget af langsigtede investeringshorisonter, mens mere opportunistiske investorer, hvis fokus er på ombygning og salg, vil være meget tilbageholdende, indtil der er vished om byggeomkostninger og salgsværdier.



Pennso dokumentnr: ZLP4M-2EZJ-GEQGV-IJHX7-6FG4V-BG7HP

LEDELSESBERETNING

RISIKOFAKTORER

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

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

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

Identificerede risikofaktorer er angivet nedenfor.

DRIFTSMÆSSIGE RISICI

Lejeindtægt og tomgang

På tidspunktet for købet af ejendommen vil prisen på ejendommen blive fastsat i forhold til aktuelle og forventede huslejeniveauer. Efter købet kan der ske ændringer i efterspørgslen efter lejemål i ejendommen, hvilket kan medføre en faldende lejeindtægt samt perioder med tomgang. Formuepleje Nicolinehus Nord A/S kan som følge heraf gennemgå perioder med lavere likviditet og dermed mindre mulighed for at opretholde en tilstrækkelig likviditetsreserve til udlodning af udbytte.

Ejendomsværdi

Der er risici forbundet med ejendommens markedsværdi både på indkøbstidspunktet og løbende i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' levetid. På købstidspunktet er der risiko for, at den pris, ejendommen erhverves til, er højere end

markedsværdien. Dette forsøger Formuepleje at imødekomme ved at indhente eksterne vurderinger fra forskellige mæglere.

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

Risiko ved køb af erhvervsejendomme

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

Risiko ved projekter

Hvis der investeres i ejendomme, som er under opførelse, kan der være risici i forbindelse med dette. Som eksempel kan totalentreprenøren gå konkurs. Dette vil skabe behov for en ny totalentreprenør til at færdiggøre byggeriet, hvilket med stor sandsynlighed vil øge omkostningerne og reducere investeringens afkast. Ydermere kan byggeprocessen forskydes som følge af uforudsete faktorer. Der kan ligeledes være risiko for, at det forventede lejeniveau ikke kan opnås, hvilken kan påvirke værdien af ejendommen negativt.

FINANSIELLE RISICI

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

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

REGULATORISKE FORHOLD

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

MARKEDSRISIKO

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

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

EVENTRISICI

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



Perineo dokumentnøgle: ZLP4M-2E2QJ-GEQGV-JHX7-6FG4V-867HP

LEDELSESBERETNING

EJENDOMMEN

Nicolinehus Nord

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har i regnskabsperioden indgået aftale om erhvervelse af investeringsejendom 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). Det er aftalt, at ejendommen erhverves med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2023, med Closing-dato den 24. januar 2023 ved overtagelse af ejendomsselskabet Nicolinehus Nord ApS.

Ejendommen er opført i 2022 og består af 60 boligheder samt erhvervsenheder - kontorer, restaurant og skybar, markedshal med stadepladser, fitnesscenter, depoter og parkeringskælder. På overordnet plan er ejendommen opført som karréejendom i teglsten

med energimærke A og opvarmes med fjernvarme.

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

Boligerne er beliggende på 4. til 9. etage. Erhvervsenhederne er beliggende fra kælderen til 3. etage samt 10. til 11. etage. Byggeriet er designet med gode udsyn, sollys og gennemlyste lejligheder og kontorer. Markedshallen har et stort atrium til et stort madmekka med siddepladser indenfor, ligesom der er god plads til besøgende udenfor.

Fakta om ejendommen

- Opført: 2022
- 60 stk. boliger: 2 til 4 værelser / 62-187 m² / altaner og/eller terrasser
- Erhvervslejemål: kontorer, restaurant og skybar, markedshal med stadepladser, fitnesscenter, depoter og parkeringskælder
- Bygherre: Bricks Ejendomme
- Arkitekter: AART Architects
- Totalentreprenør: NCC
- Parkeringsanlæg: to etager i kælderen
- Der er fælles taghave for beboerne, beliggende på 4. sal
- Klientel: Primært singler og par med eller uden børn
- Tæt på midtbyen, letbane, Dokk1 og indkøb

Området

Centralt placeret i den nyudviklede bydel Aarhus Ø, en bydel med et væld af arkitektoniske bygninger, smagsoplevelser og vandaktiviteter.

Atmosfæren emmer på én og samme tid af havne- og bystemning. Området ligger foruden med gaaafstand til det gamle latinerkvarter og bymidten samt til naturen langs Aarhusbugten og til Riis Skov.

LEDELSESBERETNING

INVESTERINGSSTRATEGI

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' overordnede investeringspolitik og risikoprofil er fastlagt i vedtægterne, og forvalteren er inden for rammerne af vedtægterne ansvarlig for investeringsstrategien og kan fastsætte snævrere rammer end dem, der er angivet i vedtægterne.

Investeringsstrategien er at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme, finansieret af investorernes indskud og lån optaget i danske kroner gennem realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Investering kan ske både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsselskaber, der forvaltes af Formuepleje A/S.

Midlerne kan investeres i eksisterende ejendomme og ejendomme under projektering eller opførelse, der anvendes til beboelse og/eller erhverv. Formålet med at investere i ejendomme under opførelse er, at der kan opnås et højere afkast end ved ejendomme i drift. Det skyldes, at når der investeres i ejendomme under opførelse, så er det muligt at opnå en del af den udviklingsgevinst, der skabes ved ejendomsudvikling. I forbindelse med investering i ejendomme under opførelse vil markedet på samme vis blive analyseret dybdegående for at

sikre, at det, som opføres, matcher markedet og derved giver grobund for en stabil drift.

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har en forventet levetid på mellem 5 og 15 år med udgangspunkt i en levetid på 10 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 – levetiden kan således blive kortere end 5 år og længere end 15 år. Den fleksible levetid vurderes at udgøre et vigtigt bidrag til sikkerheden i koncernen, idet tidspunktet for salget af ejendommen kan tilrettelægges fleksibelt efter markedsforholdene.

Udviklingen i afkastet afhænger af ejendomsmarkedet, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, udsættelse af salgstidspunktet samt ændringer i omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Målsætningen for den budgetterede interne rente (IRR: 10 år) inklusive værdireguleringer og efter selskabsskat forventes fortsat at ligge på niveau med den interne rente, der blev informeret om i udbudsmaterialet fra oktober 2021 (6,53 %).

LEDELSESBERETNING

KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

Den indskudte egenkapital geares ved optagelse af kreditforeningsgæld for derved at investere for et højere beløb end den indbetalte egenkapital. Der kan gennemføres og optages enhver type finansiering, som skønnes hensigtsmæssig, herunder særligt finansiering via optagelse af fastforrentede og variabelt forrentede realkreditlån eller indgåelse af kontrakter vedrørende finansielle instrumenter (derivativer).

Som et led i finansierings- og investeringsstrategien kan der endvidere gøres brug af fastkurskontrakter med henblik på afdækning af renterisikoen ved optagelse af kreditforeningslån. 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.

Der kan ydes lån til datterselskab i forbindelse med erhvervelser, ligesom der kan indfris oprindelige lån oprettet i et eller flere af datterselskaberne eller ejendomme, såfremt dette vurderes at være i koncernens interesse.

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

Pr. 31. december 2022 udgør andelen af kort- og langfristet bank- og kreditforeningsgæld 0 kr.

Der er i forbindelse med aftale om erhvervelse af Nicolinehus Nord ApS (CVR-nr: 43 55 42 55) og grundet et kommende behov for fremmedkapital hjemtaget lånetilbud i henhold til aftale om indgåelse af kreditforeningsfinansiering indenfor rammerne af koncernens investeringsstrategi.

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 aktionærene om koncernens økonomiske og finansielle situation.

Siden stiftelsen den 5. juli 2021 og frem til den 31. december 2022 er indre værdi pr. aktie i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S steget fra 400,00 kr. pr. aktie til 401,86 kr. pr. aktie, svarende til en stigning på 0,47 %.

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 2022:	357.056.731 kr.
Indre værdi i kr. pr. aktie pr. 31. december 2022:	401,86
Kapitalstruktur:	Lukket (close-ended)
Antal investorer:	155
Stemmeretsbegrænsning:	Nej
Begrænsninger i omsættelighed:	Nej

Udbyttepolitik

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

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

udbyttebegrænsninger m.v., der er afgivet over for finansieringsinstitutter.

For regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 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 investor vedrørende exitmuligheder og vil være behjælpelig med at formidle kontakten mellem køber og sælger. Kontakt derfor Formuepleje A/S i forbindelse med spørgsmål om salg og køb, anvisninger samt exitmuligheder.

Ved spørgsmål vedrørende Formuepleje Nicolinehus Nord A/S er investor velkommen til at kontakte:

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

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

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSE OG DIREKTION



Kristian Voldsgaard

*Bestyrelsesformand for
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S*

Kristian Voldsgaard er uddannet stats. aut. ejendomsmægler. Han har været ejendomsmægler siden 2006 og har ejet og drevet syv ejendomsmæglerbutikker, et erhvervscenter og en projektafdeling fra 2008-2020. Kristian er mellem 2012 og 2019 blevet kåret som Danmarks mest sælgende ejendomsmægler seks gange. Han har via sit store netværk i gennemsnit solgt 800 ejerlejligheder og investeringsejendomme om året og har siden 2015 primært beskæftiget sig med erhvervsjendomme og projektudvikling. Kristian rådgiver om udviklingen af Formuepleje Ejendomes portefølje og generelle drift.



Lars Sylvest

*Bestyrelsesmedlem i
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S*

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. Lars Sylvest har desuden siden 1995 fungeret som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.



Jesper Hentze Andersen

*Bestyrelsesmedlem i
Formuepleje Nicolinehus Nord A/S*

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. Jesper har mere end 25 års erfaring med international forretnings- og virksomhedsdrift fra forskellige stillinger som salgsdirektør, kundechef og administrerende direktør. Gennem sin karriere har Jesper opbygget stærke kompetencer inden for strategi, forhandling, salg/marketing, ledelse og kommunikation. Udover de daglige opgaver er Jesper den samlede figur for familiens øvrige investeringsaktiviteter i værdipapirer, skove, ejendomme og egenkapitalinvestering. Jesper er desuden aktiv i Investor Boards og bestyrelser i forbindelse med investeringer i SME's og Startups.

DIREKTION



Søren Astrup

*Direktør i Formuepleje A/S, partner,
medlem af investeringskomitéen*

Søren Astrup er uddannet cand.oecon. fra Aarhus Universitet og har været en del af Formuepleje-koncernen siden 2003, først som investeringschef og siden hen som investeringsdirektør og direktør for Formuepleje-selskaberne. Han har hele sit professionelle virke beskæftiget sig med finansforhold og de finansielle markeder og har ligeledes været ekstern lektor ved Institut for Finansiering på Aarhus Universitet, hvor han i dag er tilknyttet som censor. Søren Astrup er tillige med i Formueplejes investeringskomité.

LEDELSESBERETNING

BESTYRELSENS ANDRE HVERV

Kristian Voldsgaard

Bestyrelsesformand

Indtrådte i bestyrelsen den 3. marts 2022 og er på valg i 2023.

Bestyrelsesformand for

Formuepleje Frederiks Plads A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Formuepleje Trøjborg A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S

Direktør for

Kristian Voldsgaard Holding ApS

Ramløse SØ ApS

UK Ejendomsudvikling ApS

CSKO ApS

CSKO 1 ApS

CSKO 2 ApS

CSKO 3 ApS

LV Investment ApS

Aros Property Investment A/S

Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS

Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS

Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Jesper Hentze Andersen

Indtrådte i bestyrelsen den 5. juli 2021 og er på valg i 2023.

Bestyrelsesformand for

Aktieselskabet af 10. januar 2019

Investor Hub Viborg A/S

Medlem af bestyrelsen for

C&H Holding A/S

GreenUP II 2021 ApS

Formuepleje Frederiks Plads A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Formuepleje Trøjborg A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S

Direktør for

JHA Holding II ApS

C&H Skov I ApS

JAKAMA Holding ApS

8840 Invest ApS

NovaDraiN ApS

Lars Sylvest

Indtrådte i bestyrelsen den 5. juli 2021 og er på valg i 2023.

Bestyrelsesformand for

Ferm Invest

Næstformand for

Investeringsforeningen Formuepleje

Kapitalforeningen Formuepleje Penta

Kapitalforeningen Formuepleje Fokus

Kapitalforeningen Formuepleje Pareto

Kapitalforeningen Formuepleje Safe

Kapitalforeningen Formuepleje Epikur

Kapitalforeningen FP

Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

Medlem af bestyrelsen for

Aktieselskabet CBH

Grundfos Pumps Limited Retirement Fund

Formuepleje Frederiks Plads A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Formuepleje Trøjborg A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S

Pearless Pump Company Pension Fund

Søren Astrup

Direktør, partner, cand.oecon.

Tiltrådt som direktør i Formuepleje A/S den 5. juli 2013.

Bestyrelsesformand for

Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S

Medlem af bestyrelsen for

Honeycomb IO ApS

Pengeprofilen A/S

Direktør for

Formuepleje Holding A/S

FP Kapital A/S

Formuepleje A/S

LMC Invest ApS

Formuepleje Safe A/S

Formuepleje Frederiks Plads A/S

Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Formuepleje Trøjborg A/S

Formuepleje Ejendomme Select A/S

Aros Property Investment A/S

Formuepleje Triple Alfa Global Equities A/S

Bestyrelsens møder

Bestyrelsen har i 2022 afholdt fire ordinære bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens aflønning

Bestyrelsen i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S har for regnskabsperioden fra 5. juli 2021 til 31. december 2022 ikke modtaget honorar.

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

Bestyrelsens øvrige hverv

Bestyrelsens øvrige hverv er opgjort pr. 31. december 2022.

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 til, at 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, hvilket vurderes at være et passende antal i forhold til at muliggøre en konstruktiv og effektiv debat, hvor alle medlemmer har mulighed for at deltage aktivt. Bestyrelsen vælger selv sin formand.

Sammensætning

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

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

Kommunikation og pleje af interessenter

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

Revision

Til brug i forbindelse med indstilling til generalforsamlingens valg af revisor vurderer bestyrelsen revisors kompetence og uafhængighed m.v. Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen fastsætter overordnede, generelle rammer for revisors levering af ikke-finansielle revisionsydelser med henblik på at sikre revisors uafhængighed m.v.

Diverse

Generalforsamlingen, der er Formuepleje Nicolinehus Nord A/S' øverste myndighed, vælger en bestyrelse på den ordinære generalforsamling, jf. ovenfor. Bestyrelsen ansætter herefter en direktion, der varetager den daglige ledelse af Formuepleje Nicolinehus Nord A/S'.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for regnskabsåret 5. juli 2021 til 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli 2021 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. februar 2023

Direktion, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Søren Astrup

Bestyrelse, Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Kristian Voldsgaard
Bestyrelsesformand

Lars Sylvest

Jesper Hentze Andersen

PÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for regnskabsåret fra 5. juli 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli - 31. december 2022 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, 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 regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 10. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen

statsaut. revisor
mne33748

Michael Laursen

statsaut. Revisor
mne26804



Penneo dokumentnr: ZLP4M-2EZQJ-GEQGV-IJHX7-6FG4V-867HP

ÅRSREGNSKAB 5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

RESULTATOPGØRELSE

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK	2021 /2022
	Bruttoresultat	-1.529.762
	Finansielle indtægter	4.840.781
	Finansielle omkostninger	-1.187.005
	Periodens resultat før skat	2.124.014
	Skat af periodens resultat	-467.283
	Årets resultat	1.656.731
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	1.656.731
	Resultat pr. aktie	
	Resultat pr. aktie (EPS)	3,14
	Udbytte pr. aktie	0

ÅRSREGNSKAB 5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

BALANCE

Note	Beløb i DKK	
	AKTIVER	2021/2022
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	139.569.658
	Tilgodehavende i alt	139.569.658
	Likvide beholdninger	220.681.182
	Omsætningsaktiver i alt	360.250.840
	Aktiver i alt	360.250.840
	PASSIVER	2021/2022
	Egenkapital	
	Aktiekapital	88.850.000
	Overkurs ved emission	268.206.731
	Egenkapital i alt	357.056.731
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Skyldig selskabsskat	467.283
	Anden gæld	2.726.826
	Gældsforpligtelser i alt	3.194.109
	Passiver i alt	360.250.840

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 3 Personalemkostninger
- 4 Sikkerhedsstillelser

ÅRSREGNSKAB 5. JULI 2021 TIL 31. DECEMBER 2022

EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i DKK	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	0	0	400.000
Kapitalforhøjelse	88.450.000	266.550.000	0	355.000.000
Overført via resultatdisponering			1.656.731	1.656.731
Overført fra overkurs ved emission	0	-266.550.000	266.550.000	0
Egenkapital 31. december 2022	88.850.000	0	268.206.731	357.056.731

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Formuepleje Nicolinehus Nord A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2. Skat af årets resultat

2021/2022 (18 mdr.)

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

467.283 kr.

3. Personale omkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

4. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

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 administrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration, som administrator af koncernens ejendom.

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

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning fra lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om omkostningsbestemt 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 viceværter og 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.

Depositær

Finansielle aktiver skal holdes adskilt fra forvalteren og opbevares hos en depositær, 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 depositær.

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

Med aftalen påtager depositæren sig ansvaret for at opbevare og overvåge Formuepleje 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ 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."

Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Bestyrelse

På vegne af: Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Serienummer: 81c807e8-d7f0-4f1c-a164-476d78c31187

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-10 13:28:55 UTC



Jesper Hentze Andersen

Bestyrelse

På vegne af: Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Serienummer: 1ededc11-b004-41f7-9315-2d8fc09baa82

IP: 89.26.xxx.xxx

2023-02-10 16:45:51 UTC



Lars Sylvest

Bestyrelse

På vegne af: Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-11 09:48:34 UTC



Søren Astrup

Direktion

På vegne af: Formuepleje Nicolinehus Nord A/S

Serienummer: c96964aa-5acb-4e4a-8be1-77154c796853

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-13 08:16:54 UTC



Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 88470239-a9a6-49b5-95ab-0d41bd03fd33

IP: 130.228.xxx.xxx

2023-02-13 08:21:05 UTC



Michael Laursen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 109.70.xxx.xxx

2023-02-13 10:46:36 UTC



Penneo dokumentnr: ZLP4M-2E7QJ-GEQGV-IJHX7-6FG4V-B67HP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>