

# Årsrapport

## 01.01. - 31.12.2021

### BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Bredgade 40, 1260 København K

Dirigent:

Generalforsamlingsdato: 29. april 2022

**BANKINVEST**

Handler  
med omtanke



**BI Erhvervsejendomme A/S**

CVR-nr. 39 47 27 83

**Adresse**

Bredgade 40  
1260 København K  
CVR-nr. 39 47 27 83  
LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657  
Hjemstedskommune: København  
Tlf. 77 30 90 00  
Fax 77 30 91 00  
Mail: info@bankinvest.dk

Oplysninger om Selskabet, herunder Selskabets vedtægter, er at finde på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

Selskabet er registreret i Finanstilsynet under FT-nr. 24426 som AIF (Alternativ Investeringsfond)

**Stiftelse**

Selskabet er stiftet den 9. april 2018

**Regnskabsår**

Regnskabsår: 01.01 - 31.12.  
Delårsrapport: 01.01. - 30.06.

**Bestyrelse**

Lars Bo Bertram, formand  
Andrea Panzieri  
Nicolai Reinhold Hviid  
Anette Charnouby

**Direktion**

Ole Mikkelsen

**Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

**Forvalter**

BI Management A/S  
CVR-nr. 16 41 67 97  
Bredgade 40  
1260 København K

**Markedsføring, distribution og informationsformidling**

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S  
CVR-nr. 20 89 64 77  
Bredgade 40  
1260 København K

**Depositar**

Sydbank A/S  
CVR-nr. 12 62 65 09  
Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

**Leverandør af kreditfaciliteter**

Sydbank A/S  
CVR-nr. 12 62 65 09  
Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

**Aktieoplysninger**

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S  
Nominel værdi pr. aktie: 100  
Aktier pr. balancedag 32.755.000  
Aktieklasser: En  
Stemmer pr. aktie: En  
Ticker: BIAEJD  
ISIN: DK0061026549

Alle aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 8.

**Kommunikation**

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

Alt væsentlig information om selskabet, herunder selskabsmeddelelser tilstræbes at blive gjort tilgængeligt på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

# Indhold

**4 Ledespåtegning**

**5 Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**8 Ledelsesberetning**

## **Årsregnskab**

12 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

12 Balance

13 Egenkapitalopgørelse

13 Pengestrømsopgørelse

14 Noter

20 Finanskalender 2022

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for BI Erhvervsejendomme A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen

indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2022

## Direktion

---

**Ole Mikkelsen**

## Bestyrelse

---

**Lars Bo Bertram**

---

**Andrea Panzieri**

---

**Nicolai Reinhold Hviid**

---

**Anette Charnouby**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i BI Erhvervsejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

## 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 regnskabet". 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk.1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

## Valg af revisor

Vi blev første gang valgt som revisor for BI Erhvervsejendomme A/S den 9. april 2021 for regnskabsåret 2021.

## Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for regnskabsåret 1. januar -31. december 2021. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskabet som helhed.

## Værdiansættelse af unoterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringer i unoterede obligationer udgør 7.542.169 t.kr. pr. 31. december 2021 jf. note 5 og 7.

De unoterede obligationer er udstedt af et selskab med en ejendomsportefølje, hvor afkastet på de udstedte obligationer afhænger af afkastet på ejendomsporteføljen.

Værdiansættelse af selskabets investeringer i unoterede obligationer til dagsværdi udgør det væsentligste element i opgørelsen af selskabets afkast og formue. Værdiansættelsen er omfattet af ledelsens skøn, fremtidigt driftsafkast og

afkastkrav, og vurderes at være det mest centrale forhold ved revisionen.

Vores revisionshandlinger rettet mod værdiansættelsen af selskabets investeringer i unoterede obligationer har blandt andet omfattet:

- Test af registreringsystemer, forretningsgange og interne kontroller, herunder it og systembaserede kontroller, som understøtter værdiansættelsen af de unoterede obligationer.
- Vurdering og stikprøvevis kontrol af anvendte værdiansættelsesteknikker og ledelsesmæssige skøn ved fastsættelsen af dagsværdien af unoterede obligationer.

## 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 krav i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet.

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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og

dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 15. marts 2022  
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 30 70 02 28

**Lars Rhod Søndergaard**  
statsautoriseret revisor, mne28632

**Rasmus Berntsen**  
statsautoriseret revisor, mne35461

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018 *)
Hovedtal	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	355.120	135.287	223.877	31.747
Andre eksterne omkostninger	52.646	43.361	28.608	9.624
Årets resultat	302.474	91.926	195.269	22.123
Værdipapirer og kapitalandele	7.542.169	5.401.718	5.265.020	2.069.400
Aktiver i alt	7.546.390	5.401.718	5.276.930	2.070.166
Egenkapital	7.545.838	5.367.734	5.275.808	2.068.930
Gældsforpligtelser	552	33.984	1.122	1.236
<b>Nøgletal</b>				
Soliditetsgrad	100%	99%	100%	100%
Investeringsafkast	4,68%	1,72%	5,79%	2,23%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	239,50	218,50	221,00	206,90
Cashflow pr. aktie	-1,65	-1,85	-0,44	-0,93
Årets kursstigninger	9,61%	-1,13%	6,81%	4,49%
Indre værdi pr. aktie ultimo	230,37	219,40	215,64	203,57
ÅOP	1,68%	1,69%	1,70%	1,73%
Indirekte handelsomkostninger	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

\*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets mål er at skabe en langsigtet kapitaltilvækst ved at investere selskabets midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme og/eller ejendomsselskaber, der hovedsageligt investerer i erhvervsejendomme. Selskabet kan placere op til 10% af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder disse kriterier.

Selskabet er en alternativ investeringsfond med en bestemt investeringsstrategi, der har begrænset likviditet, og henvender sig derfor primært til investorer, som har en "køb og behold"-strategi med en anbefalet investeringshorisont på fire år eller mere.

Selskabet er underlagt "Lov om forvaltere af Alternative Investeringsfonde m.v."

Selskabets forvalter, BI Management A/S, er en godkendt FAIF (Forvalter af Alternative Investeringsfonde) og underlagt Finanstilsynets tilsyn. Markedsføring, distribution og informationsformidling varetages af BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, der ligeledes er underlagt Finanstilsynet.

Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire og kan ligeledes findes på hjemmesiden [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

## EU-kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsejendomme forvaltet af PFA. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er knyttet direkte til afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i regnskabsåret givet et afkast på 5,9% mod 2,6% i 2020.

Obligationens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsårets udløb af 287 erhvervsejendomme, hvoraf 79 ejendomme repræsenterende mere end 80% af den samlede porteføljeværdi er ejet direkte af PFA, og de øvrige ejendomme er ejet igennem tre joint venture-selskaber sammen med ATP, Industriens Pension og Topdanmark.

Hovedparten af ejendomsporteføljen er kontorejendomme, som er beliggende i København og udlejet til solide lejere på længere lejekontrakter.

Ejendomsporteføljen har en høj udlejningsprocent, der dog er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er således ved udgangen af regnskabsåret steget til 10,3% mod 6,2% ultimo 2020.

Antallet af lejere udgør 406 ved udgangen af regnskabsåret, og lejerboniteten vurderes at være god med restancer på 0,8% af årslejen ved udgangen af regnskabsåret mod 1,3% ultimo 2020. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 6,2 år mod 6,1 år ultimo 2020.

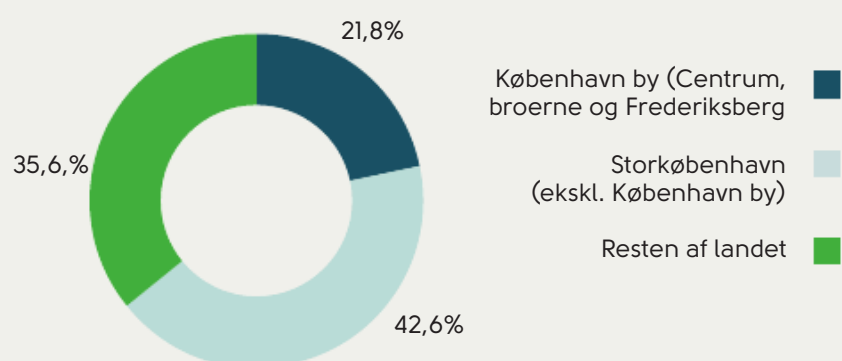
Selskabet har i regnskabsperioden gennemført to kapitalforhøjelser og derigennem fået tilført i alt 1.876 mio. kr. i kapital og har investeret yderligere 1.784 mio. kr. i selskabets obligationsinvestering.

Selskabet har realiseret et overskud for regnskabsåret på 302 mio. kr., svarende til et investorafkast på 5,0%. Egenkapitalen udgør ved årets udgang 7.546 mio. kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 230,37 kr. mod 219,4 kr. ultimo 2020.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2021 svarende til et afkast i niveauet 4,75-5,75% – og højere end forventet ved regnskabsårets begyndelse.

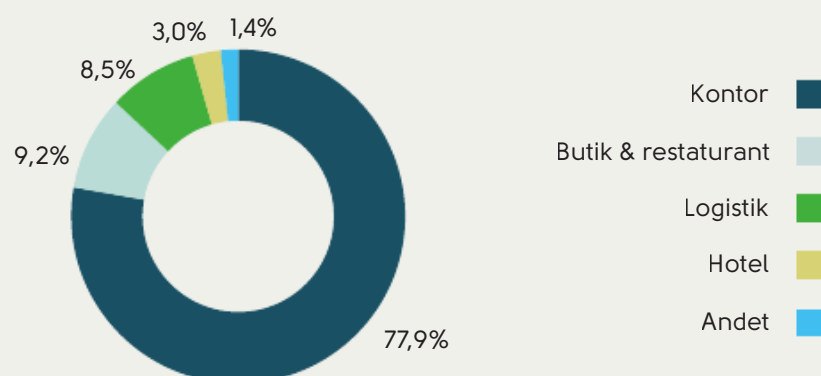
### Ejendommene er primært beliggende i København

Geografisk fordeling baseret på ejendomsværdi



### Ejendomsporteføljen består primært af kontorer

Sektorfordeling baseret på ejendomsværdi



#### Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 3 på EU-risikoskalaen. Det tilstræbes, at selskabet ligger i risikoklasse 2: lav risiko eller risikoklasse 3: mellem risiko.

Selskabet kan optage lån på højst 10% af formuen til finansiering af bl.a. indløsninger, investering i finansielle instrumenter og betaling af omkostninger, hvorved en vis gearing vil kunne opstå. Der henvises til omtalen i note 7, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

Selskabet har etableret politikker for likviditetsstyring. Ved likviditet forstås et aktivs evne til at blive konverteret til kontanter med en begrænset kursrabat i forhold til, hvad aktivet er optaget til i selskabets indre værdi. Nærmere beskrevet er et aktivs likviditet et udtryk for, hvor hurtigt og omkostningseffektivt aktivet kan konverteres til kontanter under forskellige markedsvilkår.

Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme, vil selskabets aktiver være illikvide, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiverne til kontanter.

Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft. Hvis indløsning repræsenterer mere end 2% af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5% af selskabets formue inden for en tre måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsning udsat helt eller delvist proportionalt i en periode, som bestyrelsen anser som værende i selskabets bedste interesse. Alle udsatte krav om indløsning vil blive imødekommet på pro rata-basis.

Bestyrelsen kan forlange indløsning udsat, således at indløsningsprisen fastsættes efter, at selskabet har realiseret de til indløsningen nødvendige aktiver. Bestyrelsen kan desuden beslutte, at indløsning suspenderes, bl.a. hvis der rejses berettiget

tvivl om værdiansættelsen, eller hvis der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris. Der henvises til vedtægternes §7: "Indløsningsret", hvor vilkårene for indløsning er beskrevet.

Da der kan være en periode mellem, at en aktionær ønsker at blive indløst, og selskabet kan få realiseret sine aktiver, har selskabet en stående kreditfacilitet, som sikrer, at selskabet kan imødekomme aktionærernes indløsningsanmodninger.

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

- At monitorere, at selskabets mulighed for at konvertere aktiverne til kontanter – sammenholdt med selskabets mulighed for tilbagekøb af egne aktier – matcher det fastsatte indløsningsloft.
- At overvåge, at indløsning udsættes eller suspenderes i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom.

Selskabet er genstand for passende overvågning med henblik på at sikre et tilstrækkeligt likviditetsniveau jf. det fastsatte indløsningsloft.

#### Fremtidsudsigter

De langsigtede afkastforventninger for BI Erhvervsjendomme A/S modsvarer et investorafkast i niveauet 3,0% p.a.

BI Erhvervsjendomme A/S forventer et resultat for 2022 svarende til selskabets langsigtede afkastforventninger.

Selskabets resultat afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsjendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod.

#### Usædvanlige forhold

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret, som har påvirket indregningen og målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Den væsentligste usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til fastsættelse af en korrekt dagsværdi for selskabets obligationsinvestering grundet illikviditet. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 7. Forholdet vurderes ikke at have betydning for regnskabsaflæggelsen.

### Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling efter 31. december 2021, hvilket også omfatter den aktuelle situation i Ukraine.

### Redegørelse for god selskabsledelse

I henhold til årsregnskabslovens §107b skal alle børsnoterede selskaber i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten afgive redegørelse for, om selskabet efterlever Anbefalinger for god Selskabsledelse, og i de tilfælde, hvor selskabet afviger, foretage en nærmere redegørelse herfor. Anbefalinger for god Selskabsledelse er tilgængelige på Komitéen for god Selskabsledelses hjemmeside <https://corporategovernance.dk/>.

Selskabet tror grundlæggende på, at virksomheder, der vil skabe langsigtet kapitaltilvækst for aktionærerne, er dem, der på lang sigt er ansvarlige i deres forretningspraksis og udøver god selskabsledelse.

Selskabets bestyrelse har med baggrund i selskabets begrænsede størrelse og aktiviteter valgt helt eller delvist at fravige konkrete punkter i Anbefalinger for god Selskabsledelse. Det er bestyrelsens vurdering, at afvigelserne er rimelige i forhold til selskabets størrelse, organisation og aktivitet.

Bestyrelsens samlede afrapportering i skemaform, herunder forklaringer på, at selskabet på udvalgte områder har valgt helt eller delvist at fravige Anbefalinger for god Selskabsledelse, fremgår af hjemmesiden <https://bankinvest.dk/investering/publikationer/regnskaber/>.

### Samfundsansvar

Selskabet har ikke nogen politik for samfundsansvar som følge af, at selskabet alene foretager investeringer i danske obligationer med eksponering mod erhvervsejendomme, hvorfor der ikke vurderes at være forhold ved investeringspolitikken, som indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af miljø og klimaforhold, arbejdstagerrettigheder og medarbejderforhold, menneskerettigheder, antikorruption og bestikkelse.

### Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen

Selskabet har en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen, og de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udgøres aktuelt af 3 mænd og 1 kvinde.

Selskabet har ikke andre ansatte end selskabets direktør og har derfor ikke udarbejdet en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i de øvrige ledelsesniveauer.

### Regler for ændring af vedtægter

Selskabets vedtægter kan ændres ved en generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med selskabslovens §§106 og 107, og beslutningen skal tiltrædes af mindst 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital.

### Nøgletal

$$\text{Investorafkast (\%)} = \frac{(\text{Indre værdi pr. aktie ultimo} - \text{Indre værdi pr. aktie primo}) * 100}{\text{Indre værdi pr. aktie primo}}$$

### Kommunikation

BI Erhvervsejendomme A/S tilstræber at give interessenterne det bedst mulige vurderingsgrundlag for selskabets aktuelle status og fremtidige afkastmuligheder gennem et højt informationsniveau samt en vedvarende aktiv og åben dialog med investorer og andre interessenter om selskabets økonomiske og driftsmæssige forhold og strategier.

Informationen tilrettelægges i overensstemmelse med Markedsmisbrugsforordningen, FAIF lovgivningen samt Nasdaq Copenhagens retningslinjer og anbefalinger.

BI Erhvervsejendomme A/S udsender regelmæssigt blandt andet

- Årsrapporter
- Halvårsrapporter
- Indre værdi (dagligt)
- Opdateret informationsdokument

Herudover udsendes efter behov anden information, der kan have betydning for interessenternes vurdering af BI Erhvervsejendomme A/S.

Selskabets hjemmeside opdateres løbende med offentliggjort information.

### Dataetik

Selskabet har ikke udarbejdet en politik for dataetik.

Databehandlingen i selskabet er begrænset og omhandler primært data om selskabets investeringer. Selskabet har ikke identificeret etiske problemstillinger i relation til databehandling og overholder naturligvis de til enhver tid gældende regler for databeskyttelse.

# Bestyrelse og direktion

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og vælges for et år ad gangen på selskabets årlige generalforsamling. Selskabet kan oplyse følgende om bestyrelses- og direktionsmedlemmerne.

Bestyrelsen har identificeret en række kompetencer, som bestyrelsen bør have adgang til for at kunne udføre sine opgaver bedst muligt, særligt indsigt i og erfaring med investeringsbranchen, herunder alternative investeringer generelt og ejendomsmarkedet specifikt, investor relations, juridiske forhold, projektledelse, finansielle forhold, risiko- og compliance samt børsforhold. Bestyrelsen vurderer at have adgang til de relevante kompetencer gennem bestyrelsesmedlemmernes individuelle kompetencer, advisory board samt selskabets forvalter.

## Bestyrelse

### Lars Bo Bertram (født 1962), formand. Tiltrådt 9. april 2018

Adm. direktør for BI Holding A/S

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Direktør for Bertram Holding ApS

Bestyrelsesformand for:

Kapitalforeningen Unite II, Kapitalforeningen KI, BI Boligejendomme A/S

Næstformand for:

BI Management A/S, Investering Danmark

Bestyrelsesmedlem for:

Hesse-Ragels Fond, SOS Børnebyerne

### Andrea Panzieri (født 1968). Tiltrådt 9. april 2018

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand for:

BankInvest Private Equity A/S, BI Biomedical Venture IV, A/S BI Biomedical Venture Annex Komplementar

Bestyrelsesmedlem for:

BI Boligejendomme A/S

### Nicolai Reinhold Hviid (født 1977). Tiltrådt 9. april 2018

Chef for koncernjura i BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Kapitalforeningen Unite II, Kapitalforeningen KI, BI SICAV, BI Boligejendomme A/S

### Anette Charnouby (født 1963). Tiltrådt 9. april 2021

Head of Product & Client Management i BI Holding A/S

Bestyrelsesformand for:

BI SICAV

Bestyrelsesmedlem for:

BI Boligejendomme A/S

## Direktion

### Ole Mikkelsen (født 1964), Tiltrådt 1. januar 2020

Direktør i BI Erhvervsjendomme A/S

Direktør for:

NTR Holding A/S, NTR Invest A/S, BI Boligejendomme A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

# Årsrapport

## Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	356.636	136.698
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-1.516	-1.411
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>	<b>355.120</b>	<b>135.287</b>
4 Udgifter til personale og administration	52.646	43.361
<b>Årets resultat</b>	<b>302.474</b>	<b>91.926</b>
<b>Totalindkomst</b>	<b>302.474</b>	<b>91.926</b>

Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.

### Fordeles således:

Overført resultat	302.474	91.926
-------------------	---------	--------

### Resultat pr. aktie

Gennemsnitlig antal aktier i omløb	29.106.647	24.466.000
Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	10,39	3,76

## Balance

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	7.542.169	5.401.718
<b>Værdipapirer</b>	<b>7.542.169</b>	<b>5.401.718</b>
Likvide beholdninger	4.221	0
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>4.221</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.546.390</b>	<b>5.401.718</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Aktiekapital	3.275.500	2.446.600
Overkurs ved emission	3.644.392	2.597.662
Overført totalindkomst	625.946	323.472
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.545.838</b>	<b>5.367.734</b>
<b>Forpligtelser</b>		
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
7 Gæld til kreditinstitutter	0	33.473
7 Anden gæld	552	511
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>552</b>	<b>33.984</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>552</b>	<b>33.984</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.546.390</b>	<b>5.401.718</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Finansielle risici og finansielle instrumenter

8 Eventualposter m.v.

9 Nærtstående parter

10 Pantsætninger

11 Begivenheder efter balancedagen

12 Segmentoplysninger

13 Nøgletalsdefinitioner

## Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført total indkomst	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	2.446.600	2.597.662	323.472	5.367.734
Kontant kapitaludvidelse	828.900	1.046.730		1.875.630
Totalindkomst 2021			302.474	302.474
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>3.275.500</b>	<b>3.644.392</b>	<b>625.946</b>	<b>7.545.838</b>
Egenkapital 1. januar 2020	2.446.600	2.597.662	231.546	5.275.808
Totalindkomst 2020			91.926	91.926
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>2.446.600</b>	<b>2.597.662</b>	<b>323.472</b>	<b>5.367.734</b>

## Pengestrømsopgørelse

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Periodens resultat	302.474	91.926
Tilbageført værdiregulering af obligationer	-356.636	-136.698
Ændringer i tilgodehavender	0	0
Ændringer i anden gæld	40	-611
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-54.122</b>	<b>-45.383</b>
Køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandele	-1.783.814	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-1.783.814</b>	<b>0</b>
Periodens emissioner (indbetalt kapital)	1.875.630	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>1.875.630</b>	<b>0</b>
Ændringer i likvide beholdninger	37.694	-45.383
Likvider primo	-33.473	11.910
<b>Likvider ultimo</b>	<b>4.221</b>	<b>-33.473</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.221</b>	<b>-33.473</b>
Cashflow pr. aktie	-1,65	-1,85

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI Erhvervsejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Årsrapporten er omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder.

Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2020.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2021. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2021 eller forventes at påvirke selskabet.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske.

## Grundlag for udarbejdelsen

Årsrapporten præsenteres i danske kroner og afrundes til nærmeste 1.000 kr. Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet neden for er anvendt konsistent i regnskabsåret.

## Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrundet, at going concern forudsætning lægges til grund. Bestyrelse og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsaflæggelsestidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil, herunder forventningerne til likviditetsudviklingen og udviklingen i kapitalgrundlaget m.v. tilstedeværende kreditfaciliteter med tilhørende kontraktlige og forventede forfaldsperiode samt betingelser i øvrigt. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrundet at lægge going concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til dagsværdi, som normalt svarer kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i totalindkomstopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelse, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelsen og totalindkomstopgørelse

### Resultat af investeringsvirksomhed

Resultat af investeringsvirksomhed omfatter realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab på værdipapirer samt renteindtægter og –udgifter vedrørende værdipapirer og bankindeståender.

Obligationen er ikke baseret på tilbagebetaling af hovedstol og fast rente, men afkastet er baseret på performance i de underliggende aktiver, hvorfor den dagsværdimåles over resultatopgørelsen.

### Udgifter til personale og administration

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Skat af årets resultat

Selskabets aktionærer er omfattet af aktieavancebeskatningslovens §19. Selskabet er derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt og indkomsten beskattes på aktionærniveau.

## Balancen

### Værdipapirer og kapitalandele

Selskabets værdipapirer, der består af unoterede obligationer, præsenteres under langfristede aktiver. Unoterede obligationer indregnes og måles på handelsdagen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien revurderes på baggrund af værdiansættelsesmodellen beskrevet i note 7.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposterne " Indtægter fra investeringsvirksomhed/ Udgifter fra investeringsvirksomhed."

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Egenkapital

I forbindelse med aktionærernes ret til indløsning af aktier kan selskabet opkøbe og besidde egne aktier. Kostprisen på den eventuelle beholdning af egne aktier ved regnskabsårets udløb modregnes under reserverne, Selskabet opfylder betingelserne i IAS 32 afsnit 16A og 16B og indregner nettoformuen som egenkapital i henhold hertil.

## Forpligtelser

Forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for

året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

## Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

## Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af værdipapirer indregnet under langfristede aktiver.

## Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>2 Indtægter fra investeringsvirksomhed</b>		
Urealiseret kursgevinst obligationer	356.636	136.698
	<b>356.636</b>	<b>136.698</b>
<b>3 Udgifter fra investeringsvirksomhed</b>		
Urealiseret kursgevinst obligationer	0	0
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.516	-1.411
	<b>-1.516</b>	<b>-1.411</b>
<b>4 Udgifter til personale og administration</b>		
Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion		
Direktion:		
Fast løn:		
Ole Mikkelsen	635	600
<b>Direktion i alt</b>	<b>635</b>	<b>600</b>
<b>Personaleudgifter</b>		
Lønninger	635	600
Lønsumsafgift mv.	90	61
Løn i alt	725	661
Øvrige administrationsudgifter	51.921	42.700
	<b>52.646</b>	<b>43.361</b>
Øvrige administrationsudgifter omfatter:		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	63	32
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	0	47
	<b>63</b>	<b>79</b>
Depositær	1.301	1.180
Forvaltningshonorar	48.939	39.740
Andre omkostninger	1.618	2.362
	<b>51.921</b>	<b>43.361</b>

Selskabets direktør er selskabets eneste ansatte. Bestyrelsen aflønnes af BankInvest-koncernen.

Ingen i selskabets ledelse eller væsentlige risikotager, som omfatter selskabets direktør, er variabelt aflønnet.

I henhold til lovgivningen skal der gives oplysninger om visse aflønningsmæssige forhold hos forvalteren. Ved oplysning om aflønningen til selskabet skal der ske en allokering af lønsum mv. Allokeringen er opgjort på baggrund af en ligelig fordeling af lønsummer på de forvaltede UCITS og AIF'ere med udgangspunkt i de opkrævede honorarer.

Forvalteren har 27 ansatte. Af den samlede lønsum kan 1.128 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 12 t.kr. i variabel løn. Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 161 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 123 t.kr. Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2020 for BI Management A/S note 6 side 17.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Investering i danske obligationer (unoterede)	7.542.169	5.401.718
	<b>7.542.169</b>	<b>5.401.718</b>
<b>6 Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	2.446.600	2.446.600
Kontant kapitaludvidelse	828.900	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>3.275.500</b>	<b>2.446.600</b>

Bestyrelsen er bemyndiget til ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 5.000.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Bestyrelsen har tidligere udnyttet i alt DKK 3.275.000.000 af denne bemyndigelse. Bemyndigelsen er gældende indtil 31. marts 2023. Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §7.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 31. marts 2023 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. Køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne aktier ikke overskrides. Ved køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning skal den udtrædende aktionær stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af aktiekapitalen. Der har ikke været foretaget handel med egne aktier i regnskabsåret.

Aktie kapitalen består af 32.755.000 aktier a 100 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

#### 7 Finansielle risici og finansielle instrumenter

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	7.542.169	5.401.718
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>7.542.169</b>	<b>5.401.718</b>
Likvide beholdninger	4.221	0
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen</b>	<b>4.221</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	33.473
Anden gæld	552	511
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen</b>	<b>552</b>	<b>33.984</b>

	Niveau I t.kr.	Niveau II t.kr.	Niveau III t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	7.542.169	7.542.169
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	7.542.169	7.542.169

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsperioden.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Afstemning niveau III dagsværdimålinger</b>		
Dagsværdi primo	5.401.718	5.265.020
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	1.783.814	0
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	356.636	136.698
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>7.542.169</b>	<b>5.401.718</b>
<b>Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen</b>		
Urealiseret værdiregulering	356.636	136.698
<b>Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen</b>	<b>356.636</b>	<b>136.698</b>

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen.

Nedenfor vises klassifikationen af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau I)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau II)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret observerbare markedsdata (niveau III)

#### **Dagsværdiregulering af unoterede obligationer**

Selskabet investerer i en unoteret obligation med eksponering mod ejendomsmarkedet.

Med udgangspunkt i den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering, der ikke har haft væsentlig betydning på årsregnskabet. Måling af obligationens dagsværdi er baseret på modtagne oplysninger om værdiansættelsen af den bagvedliggende ejendomsportefølje. Til brug for at sikre en løbende korrekt værdifastsættelse af ejendomsporteføljen foretager en uafhængig ekstern valuar på kvartalsmæssig basis en vurdering af hver enkelt ejendoms værdi med afsæt i seneste budget og regnskab for den forgangne periode. Denne vurdering suppleres af information om markedsprisen på handlede ejendomme af lignende kvalitet i samme geografiske område.

Den bagvedliggende ejendomsportefølje måles til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model. Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregningen af værdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet

m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2022 lå i niveauet 4,1%, og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital med DKK 466 mio., svarende til 6,2%.

#### **Politik for styring af finansielle risici**

Selskabets overordnede investeringspolitik og risikoprofil fremgår af vedtægterne og kan derfor kun ændres ved at følge proceduren for en vedtægtsændring.

Selskabet placerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod udlejede danske erhvervsejendomme og/eller ejendomsselskaber, der investerer i erhvervsejendomme. Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder ovenstående kriterier.

Selskabet må ikke optage langfristede lån. Selskabet kan optage lån på højst 10 % af formuen for at indløse aktionærer, for at udnytte tegningsretter eller til midlertidig finansiering af indgåede handler eller dækning af omkostninger. Hermed kan der opstå en begrænset gearing af investors midler.

Formålet med den begrænsede gearing er primært at sikre investors indløsningsret, da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og Selskabet får realiseret sine aktiver. Den begrænsede gearing giver også mulighed for, at Selskabet i stedet for at realisere aktiver køber aktierne og derved giver mulighed for, at andre investorer kan købe aktier af Selskabet. Den mulige gearing gør, at investors eksponering kan være lidt højere end den investerede formue og dermed kan der være en begrænset øget markedsrisiko. Ultimo 2021 var der ikke gjort brug af kreditfaciliteten. Rente og provision udgjorde 1,5 mio. DKK i 2021.

#### **Generelle risikofaktorer**

##### **Enkeltlande:**

Ved investering i værdipapirer i et enkelt land, er der risiko for, at det finansielle marked i det pågældende land kan blive udsat for specielle politiske eller reguleringsmæssige tiltag. Desuden vil markedsmæssige eller generelle økonomiske forhold i landet, herunder også udviklingen i landets valuta og rente, påvirke investeringernes værdi.

**Ejendomsspecifikke forhold:**

Værdien af en eller flere af de erhvervsejendomme, der er eksponering mod, kan svinge mere end det samlede erhvervsejendomsmarked og kan derved give et afkast, som er meget forskelligt fra markedets. Forskydninger på udlejningsmarkedet samt lovgivningsmæssige, konkurrencemæssige, markedsmæssige og likviditetsmæssige forhold vil ligeledes kunne påvirke værdien af Selskabets investeringer.

**Likviditet:**

Investering i erhvervsejendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme, vil disse instrumenter også være illikvide. Det betyder, at det ikke er sikkert, at investor kan sælge sine aktier, når det ønskes. Ligeledes kan den kurs, hvortil et salg kan finde sted, muligvis være markant under den indre værdi i selskabet.

Selskabet tilstræber altid at have tilstrækkeligt med likviditet til, at kunne opretholde normal drift. Honorering af investorer, som ønsker at lade sig indløse, finansieres primært ved tilbagesalg af obligationer til obligationsudsteder. Vilkår for indløsninger er beskrevet i ledelsesberetningens afsnit "Risiko og finansiering", hvortil der henvises. Likviditetsbehov til opretholdelse af normal drift udgør 65 mio. DKK p.a. pr. 31. december 2021. Selskabet havde pr. 31. december 2021 likvide beholdninger og uudnyttede trækningsrettigheder på kreditfaciliteter på 454 mio. DKK. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 5,0 mio. DKK p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt kapitalberedskab.

**Kredit- og modpartsrisiko:**

Aftaler vedrørende afledte finansielle instrumenter indgås ofte med en eller flere modparter, hvorfor der foruden en eventuel markedsrisiko ligeledes er en modpartsrisiko i form af risikoen for, at modparten ikke kan opfylde sine forpligtelser i henhold til den indgåede aftale, og at der ikke er stillet tilstrækkelig sikkerhed for opfyldelsen. Modpartsrisiko er således risikoen for at lide et finansielt tab som følge af en modparts misligholdelse af sine betalingsforpligtelser.

Selskabet har en modpartsrisiko på udstederen af selskabets obligationsinvestering.

Placering af selskabets kontante beholdninger i Sydbank A/S medfører også en modpartsrisiko.

**Særlige risici ved erhvervsejendomsprodukter****Udlejningsrisiko:**

Det er ikke garanteret, at de erhvervsejendomme, der er eksponering mod, kan udlejes ligesom størrelsen af lejeindtægten heller ikke er garanteret. Desuden er der også en risiko for, at lejerne ikke kan betale. En ændring af udlejningsforhold kan have en negativ indvirkning på investeringernes afkast.

**Prisfastsættelsesrisiko:**

Ejendomsaktiver er illikvide aktiver og på trods af, at værdifastsættelsen af ejendomsaktiverne normalt bestemmes af uafhængige valuarer må den betragtes som subjektiv. Der vil oftest ikke være daglig prisfastsættelse på ejendomsaktiver. Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod ejendomsmarkedet og dermed illikvide aktiver uden daglig værdiansættelse, vil selskabets indre værdi være baseret på den senest offentliggjorte værdi af aktiverne og denne værdi kan være offentliggjort med væsentlig tidsforskydning.

**8. Eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

**9. Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets bestyrelse og direktion samt forvaltningsselskabet BI Management A/S og dets søsterselskab BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, hvor der er indgået henholdsvis forvaltningsaftale og rådgivningsaftale med.

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 48.939 t.kr. til BI Management A/S. Der er ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion ud over hvad der fremgår af note 4

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse. Selskabet har registreret følgende:

Aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen	
Syd Fund Management A/S	5-9,99%
Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
Sydbank A/S	5-9,99%
BI Management A/S	10-14,99%
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	15-19,99%

Aktionærer med 5% eller mere af stemmerettighederne:	
Syd Fund Management A/S	5-9,99%
Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
Sydbank A/S	5-9,99%
BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	15-19,99%
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99%

#### 10. Pantsætninger

Til sikkerhed for en hver forpligtelse, som selskabet måtte få over for Sydbank A/S, er der ydet pant i selskabets obligationsbeholdning svarende til en værdi på nominelt 1,2 mia. DKK samt kontant indestående.

#### 11. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som påvirker vurderingen af årsrapporten.

#### 12. Segmentoplysninger

Selskabets har et segment, som består af investeringer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme.

#### 13. Nøgletalsdefinitioner

Soliditetsgrad

Egenkapital i procent af aktiverne på balancedagen.

Investeringsafkast

Ændringen i indre værdi pr. aktie i forhold til indre værdi pr. aktie primo omregnet til procent.

Cashflow pr. aktie

Pengestrøm fra driftsaktivitet i procent af egenkapitalen på balancedagen.

Årets kursstigninger

Ændring i børskursen i forhold til børskursen primo omregnet til procent.

Indre værdi pr. aktie ultimo

Selskabets egenkapital i forhold til aktiekapitalen på balancedagen.

ÅOP

ÅOP beregnes som summen af omkostningsprocenten fra Væsentlig Virksomhedsinformation og direkte handelsomkostninger ved løbende drift i procent af den gennemsnitlige formue tillagt en syvendedel af summen af det maksimale emissionstillæg og maksimale indløsningsfradrag. Foreningen

foretager ikke investeringer i andre investeringsafdelinger. Nøgletallet er opgjort pr. 31.12.

Indirekte handelsomkostninger

Indirekte handelsomkostninger opgøres som porteføljeomsætningen multipliceret med det halv spread på relevante papir- og valutaspreads mv. i forhold til den gennemsnitlige egenkapitalopgjort på daglig basis. Porteføljeomsætningen korrigeres for aktieemissioner og kapitalnedsættelser.



# Finanskalender 2022

15. marts      Årsrapport 2021  
29. april      Generalforsamling  
27. september      Halvårsrapport 2022



**BANKINVEST**

**Handler  
med omtanke**