

# Årsrapport

## 01.01. - 31.12.2022

### BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Bredgade 40, 1260 København K

Dirigent:

Generalforsamlingsdato: 27. april 2023

**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

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 A/S. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 6.

**Kommunikation**

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

# Indhold

**4 Ledelsespåtegning**

**5 Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**8 Ledelsesberetning**

## **Årsregnskab**

13 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

13 Balance

14 Egenkapitalopgørelse

14 Pengestrømsopgørelse

15 Noter

**21 Supplerende beretninger i henhold til Disclosureforordningen**

27 Finanskalender 2023

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for BI Erhvervsjendomme A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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.

Endvidere giver de supplerende beretninger om opfyldelse af bæredygtighedskarakteristika en retvisende redegørelse i overensstemmelse med Disclosureforordningens bestemmelser om periodisk rapportering.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2023

## Direktion

---

**Ole Mikkelsen**

## Bestyrelse

---

**Lars Bo Bertram**

---

**Andrea Panzieri**

---

**Nicolai Reinhold Hviid**

---

**Anette Charnouby**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BI Erhvervsejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og 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 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 2 år frem til og med regnskabsåret 2022.

## Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2022. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet 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 årsregnskabet", 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 årsregnskabet. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om årsregnskabet som helhed.

## Centrale forhold ved revisionen

### Værdiansættelse af unoterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringer i unoterede obligationer udgør 7.167.791 t.kr. pr. 31. december 2022, 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.

Værdiansættelsen 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.

### Hvordan forholdet blev behandlet 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 og den supplerende beretning**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen samt for den supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "den supplerende beretning".

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen eller den supplerende beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt den supplerende beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt den supplerende beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, og at den supplerende beretning er udarbejdet i overensstemmelse med Disclosureforordningens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt 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 årsregnskabet**

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

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med beviser 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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 det er relevant, anvendte 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 årsregnskabet 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.

København, den 27. marts 2023  
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 30 70 02 28

**Lars Rhod Søndergaard**  
statsautoriseret revisor, mne28632

**Rasmus Berntsen**  
statsautoriseret revisor, mne35461

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018*
Hovedtal	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	-251.768	355.120	135.287	223.877	31.747
Andre eksterne omkostninger	60.686	52.646	43.361	28.608	9.624
Årets resultat	-312.454	302.474	91.926	195.269	22.123
Værdipapirer og kapitalandele	7.167.791	7.542.169	5.401.718	5.265.020	2.069.400
Aktiver i alt	7.192.406	7.546.390	5.401.718	5.276.930	2.070.166
Egenkapital	7.177.872	7.545.838	5.367.734	5.275.808	2.068.930
Gældsforpligtelser	14.534	552	33.984	1.122	1.236
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	100%	100%	99%	100%	100%
Investeringsafkast	-4,15%	4,68%	1,72%	5,79%	2,23%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	211,00	239,50	218,50	221,00	206,9
Cashflow pr. aktie	-1,47	-1,65	-1,85	-0,44	-0,93
Årets kursstigninger	-11,90%	9,61%	-1,13%	6,81%	4,49%
Indre værdi pr. aktie ultimo	220,80	230,37	219,40	215,64	203,57

\*) 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 erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der hovedsageligt investerer i erhvervsjendomme. 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.

## EU-kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosure-forordningen). Selskabet har ikke bæredygtig investering som sit mål.

## 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 erhvervsjendomme, 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 -3,3% mod 5,9% i 2021.

Markedet for erhvervsjendomme blev i 2. halvår 2022 påvirket af usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling samt urolige finansmarkeder, og den eksterne valuar vurderer, at afkastkravet generelt er forøget. De højere lejeniveauer som følge af inflation har ikke kunnet kompensere for effekten af det stigende afkastkrav, og samlet set er værdien af ejendomsporteføljen nedskrevet. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i 2022.

Obligationsudstederens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsårets udløb af 283 erhvervsjendomme, hvoraf 75 ejendomme, repræsenterende mere end 80% af den samlede porteføljeværdi, er ejet direkte af PFA, mens 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 11,0% mod 10,3% ultimo 2021.

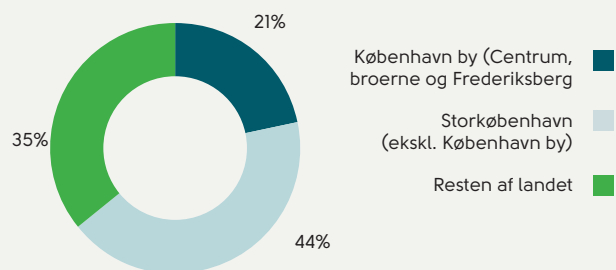
Antallet af lejere udgør 429 ved udgangen af regnskabsåret, og lejerboniteten vurderes at være god med restancer på 0,5% af årslejen ved udgangen af regnskabsåret, mod 0,8% ultimo 2021. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 5,6 år mod 6,2 år ultimo 2021.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier for DKK 56 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 124 mio. Efter regnskabsårets udløb



### Ejendommene er primært beliggende i København

Geografisk fordeling baseret på ejendomsværdi



har selskabet erhvervet egne aktier for yderligere DKK 580 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 559 mio.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret på DKK 312 mio., svarende til et investorafkast på -4,2%. Egenkapitalen udgør ved årets udgang DKK 7.178 mio., svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 220,8 mod DKK 230,4 ultimo 2021.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2022 svarende til et investorafkast i niveauet -4,75 % til -3,75 %, hvilket er lavere end forventet i halvårsrapporten 2022.

### Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 2 på PRIIPs Risikokala. Det tilstræbes, at selskabet ligger i risikoklasse 2: "En lav risiko" eller risikoklasse 3: "En middel-lav risiko".

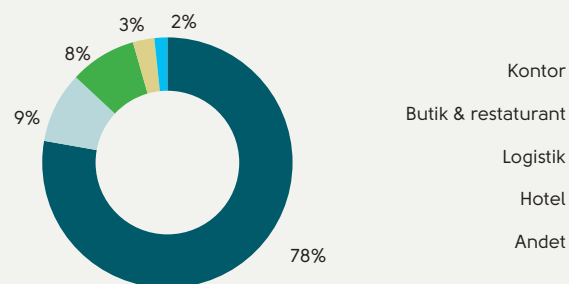
Selskabet kan optage lån på højst 10% af formuen til finansiering af bl.a. indløsninger, investering i finansielle instrumenter og betaling af omkostninger, hvorved en vis gearing vil kunne opstå. Der henvises til omtalen i note 7, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

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

### Ejendomsporteføljen består primært af kontorer

Sektorfordeling baseret på ejendomsværdi



illikvide, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiver til kontanter.

Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft. Hvis en indløsning repræsenterer mere end 2% af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5% af selskabets formue inden for en 3-måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsningen 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 og vil i fremtidige indløsningsrunder være ligestillet nye krav om indløsning.

Bestyrelsen kan forlange en indløsning udsat, så indløsningsprisen fastsættes efter, at selskabet har realiseret de til indløsningen nødvendige aktiver. Bestyrelsen kan desuden beslutte, at en indløsning suspenderes, bl.a. hvis der rejses berettiget tvivl om værdiansættelsen, eller hvis der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris. Der henvises til vedtægternes pkt. 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 aktiver til kontanter – sammenholdt med selskabets mulighed for tilbagekøb af egne aktier – matcher det fastsatte indløsningsloft.
- At overvåge, at en 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 Erhvervsejendomme A/S modsvarer et investorafkast i niveauet 3,0% p.a.

BI Erhvervsejendomme A/S forventer et resultat for 2023 svarende til selskabets langsigtede afkastforventninger.

Selskabets resultat afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsejendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod. I resultatforventningerne er forudsat uændrede afkastkrav ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

### 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. Afkastet af obligationen følger afkastet af den underliggende ejendomsportefølje. Ejendomsaktiver er illikvide aktiver, og en ekstern valuar udarbejder periodisk en værdiansættelse af ejendomsporteføljen baseret på det skønnede afkastkrav for hver enkelt ejendom, markedslejeniveauet, de indgåede lejekontrakter, driftsbudgetter mv. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen beror således på et skøn foretaget af en ekstern valuar. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 7.

### Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter 31. december 2022.

### 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/arsrapporter/>

### Samfundsansvar

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosure-forordningen), men har derudover 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 tre mænd og en kvinde.

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

### 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 Markedsmissbrugsforordningen, FAIF-lovgivningen samt Nasdaq Copenhagen A/S' 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 Erhvervsjendomme 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.

#### **Kapitalstruktur og ejerforhold**

Selskabets aktiekapital udgør DKK 3.275.500.000 fordelt på 32.755.000 aktier à DKK 100. Selskabets aktier er omsætningspapirer, frit omsættelige og noteret på Nasdaq Copenhagen A/S under børsens AIF segment. Aktierne skal noteres på navn i selskabets ejerbog.

Ingen aktier har særlige rettigheder, og på selskabets generalforsamling giver hvert aktiebeløb på DKK 100 en stemme.

#### **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.

#### **Aktionærers indløsningsret og egne aktier**

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §7. Såfremt en aktionær begærer sig indløst, er bestyrelsen berettiget til at afvise indløsningen mod til gengæld at lade selskabet købe aktionærens aktier.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 31. marts 2023 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. Vederlaget for aktierne må ikke afvige fra den kursværdi med omkostningsfradrag, der kan opgøres i henhold til vedtægterne.

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 er i regnskabsåret foretaget køb af egne aktier i forbindelse med indløsning af investorer i selskabet.

#### **Regler for udpegning og udskiftning af bestyrelsen**

Selskabets bestyrelse består af 3-5 medlemmer, der vælges for et år ad gangen på selskabets årlige generalforsamling. Genvælg kan finde sted.

#### **Bestyrelsens beføjelser til at forhøje aktiekapitalen**

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. Tegning skal ske ved kontant indbetaling og kapitalforhøjelsen kan gennemføres til en kurs der svarer til den seneste beregnede indre værdi eller højere. Bestyrelsen har tidligere udnyttet i alt DKK 3.275.000.000 af denne bemyndigelse. Bemyndigelsen er gældende indtil 31. marts 2023.

#### **Væsentlige aftaler med ledelsen**

Der er ikke indgået særlige aftaler med selskabets ledelse.

#### **Væsentlige aftaler, der ændres eller udløber, hvis kontrollen med selskabet ændres**

Der er ikke indgået særlige aftaler med selskabets ledelse eller andre parter, som er betinget af selskabets aktionærsammensætning.

#### **Aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen eller stemmerettighederne**

Selskabet har registreret følgende:

Aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen	
BI Erhvervsjendomme A/S	5-9,99%
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

BI Erhvervsjendomme A/S	5-9,99%
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	10-14,99%
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99%

# 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 børshandling. 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

Bestyrelsesmedlem for:  
Hesse-Ragels Fond, SOS Børnebyerne, Investering Danmark

### **Andrea Panzeri (født 1968). Tiltrådt 9. april 2018**

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand for:  
K/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:  
BI Boligejendomme A/S, BI SICAV

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

Head of Product & Client Management i BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand for:  
BI SICAV (Luxembourg)

Næstformand for:  
Kapitalforeningen Unite II  
Kapitalforeningen KI

Bestyrelsesmedlem for:  
BI Boligejendomme A/S

## Direktion

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

Direktør i BI Erhvervsejendomme A/S

Direktør for:  
NTR Holding A/S, NTR Invest A/S, BI Boligejendomme A/S

Bestyrelsesmedlem for:  
Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

# Årsregnskab

## Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	0	356.636
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-251.768	-1.516
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>	<b>-251.768</b>	<b>355.120</b>
4 Udgifter til personale og administration	60.686	52.646
<b>Årets resultat</b>	<b>-312.454</b>	<b>302.474</b>
<b>Totalindkomst</b>	<b>-312.454</b>	<b>302.474</b>

Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.

### Fordeles således:

Overført resultat	<b>-312.454</b>	<b>302.474</b>
-------------------	-----------------	----------------

### Resultat pr. aktie

Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	32.755.000	29.106.647
Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.)	-14.845	0
	<b>32.740.155</b>	<b>29.106.647</b>

Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	<b>-9,54</b>	<b>10,39</b>
Udvandet indtjening pr. aktie i kr.	<b>-9,54</b>	<b>10,39</b>

## Balance

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>		
5,7 Andre værdipapirer og kapitalandele	7.167.791	7.542.169
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>7.167.791</b>	<b>7.542.169</b>
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	24.615	4.221
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>24.615</b>	<b>4.221</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.192.406</b>	<b>7.546.390</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Aktiekapital	3.275.500	3.275.500
Overkurs ved emission	3.644.392	3.644.392
Overført Totalindkomst	257.980	625.946
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.177.872</b>	<b>7.545.838</b>
<b>Forpligtelser</b>		
Kortfristede forpligtelser		
Anden gæld	14.534	552
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>14.534</b>	<b>552</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>14.534</b>	<b>552</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.192.406</b>	<b>7.546.390</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 2022	3.275.500	3.644.392	625.946	7.545.838
Køb af egne aktier			-55.512	-55.512
Totalindkomst 2022			-312.454	-312.454
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>3.275.500</b>	<b>3.644.392</b>	<b>257.980</b>	<b>7.177.872</b>
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>

## Pengestrømsopgørelse

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Periodens resultat	-312.454	302.474
Tilbageført værdiregulering af obligationer	250.221	-356.636
Ændringer i anden gæld	13.982	40
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-48.252</b>	<b>-54.122</b>
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	-1.783.814
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	124.157	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>124.157</b>	<b>-1.783.814</b>
Emissioner (Kapitaludvidelse)	0	1.875.630
Køb af egne aktier	-55.512	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-55.512</b>	<b>1.875.630</b>
Ændringer i likvide beholdninger	20.394	37.694
Likvider primo	4.221	-33.473
<b>Likvider ultimo</b>	<b>24.615</b>	<b>4.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.615</b>	<b>4.221</b>
Likvide beholdninger	24.615	4.221
Kreditfaciliteter	450.000	450.000
<b>Finansielle reserver</b>	<b>474.615</b>	<b>454.221</b>
<b>Pengestrømme fra drift pr. aktie</b>	<b>-1,47</b>	<b>-1,65</b>

# Noter

## I. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI Erhvervsjendomme A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt 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 2021.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2022. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2022 eller forventes at påvirke selskabet.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag som først træder i kraft i senere regnskabsår implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske, og ingen af disse forventes at påvirke selskabet væsentligt.

### Grundlag for udarbejdelsen

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

### Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, 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 velbegrunderet 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.

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>2 Indtægter fra investeringsvirksomhed</b>		
Urealiseret kursgevinst obligationer	0	356.636
	<b>0</b>	<b>356.636</b>
<b>3 Udgifter fra investeringsvirksomhed</b>		
Realiseret kurstab obligationer	-2.042	0
Urealiseret kurstab obligationer	-248.178	0
Renteudgifter pengeinstitutter .	-1.548	-1.516
	<b>-251.768</b>	<b>-1.516</b>
<b>4 Udgifter til personale og administration</b>		
<b>Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion</b>		
<b>Direktion:</b>		
<b>Fast løn:</b>		
Ole Mikkelsen	485	635
Direktion i alt	485	635
<b>Personaleudgifter</b>		
Lønninger	485	635
Lønsumsafgift mv.	87	90
Løn i alt	572	725
Øvrige administrationsudgifter	60.114	51.921
	<b>60.686</b>	<b>52.646</b>
<b>Øvrige administrationsudgifter omfatter:</b>		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	68	63
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	0	0
	<b>68</b>	<b>63</b>



	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Depositar	1.405	1.301
Forvaltningshonorar	56.342	48.939
Andre omkostninger	2.299	1.618
	<b>60.114</b>	<b>51.921</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 lønsummen på de forvaltede UCITS og AIFere med udgangspunkt i de opkrævede honorarer.

Forvalteren har 26 ansatte. Af den samlede lønsum kan 1.205 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 16 t.kr. i variabel løn.

Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 163 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 173 t.kr.

Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2021 for BI Management A/S note 6 side 17.

#### 5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Investering i danske obligationer (unoterede)	7.167.791	7.542.169
	<b>7.167.791</b>	<b>7.542.169</b>

#### 6 Aktiekapital

Antal aktier 1. januar	32.755.000	24.466.000
Kontant kapitaludvidelse	0	8.289.000
	<b>32.755.000</b>	<b>52.646</b>

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

#### Beholdning af egne aktier (nominelt, t.kr.)

Antal aktier 1. januar	0	0
Periodens køb	246.295	0
Periodens salg	0	0
	<b>246.295</b>	<b>0</b>

<b>I procent af aktiekapitalen</b>	<b>0,75</b>	<b>0,00</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. Selskabet opfylder betingelserne i IAS 32 afsnit 16A og 16B og indregner nettoformuen som egenkapital i henhold hertil.

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 er i regnskabsåret foretaget køb af egne aktier i forbindelse med indløsning af investorer i selskabet.

## 7 Finansielle risici og finansielle instrumenter

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	7.167.791	7.542.169
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>7.167.791</b>	<b>7.542.169</b>
Likvide beholdninger	24.615	4.221
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>24.615</b>	<b>4.221</b>
Anden gæld	14.534	552
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>14.534</b>	<b>552</b>

2022	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			7.167.791	7.167.791
<b>Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi</b>			7.167.791	7.167.791

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsperioden.

2021	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			7.542.169	7.542.169
<b>Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi</b>			7.542.169	7.542.169

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsperioden.

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>Afstemning niveau III dagsværdimålinger</b>		
Dagsværdi primo	7.542.169	5.401.718
Køb og salg, eksklusiv transaktionsomkostninger	-124.157	1.783.814
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-250.220	356.636
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>7.167.791</b>	<b>7.542.169</b>
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Realiseret værdiregulering	-2.042	0
Urealiseret værdiregulering	-248.178	356.636
<b>Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen</b>	<b>-250.220</b>	<b>356.636</b>

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

Her 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 på observerbare markedsdata (niveau III)

### Dagsværdiregulering af unoterede obligationer

Selskabet investerer i en unoteret obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsejendomme forvaltet af PFA.

Med udgangspunkt i den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering. 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 mæglers 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 4,5%, og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital med DKK 415 mio., svarende til 5,8%.

En anden væsentlig faktor for den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen er de realiserede lejeindtægter samt markedslejeniveauet for de enkelte ejendomme. Det estimeres, at et fald i de realiserede lejeindtægter samt markedslejeniveauet på 5% ligeledes vil reducere selskabets egenkapital med 5%, svarende til DKK 358 mio.

Udlejningsprocent er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er således ved udgangen af regnskabsåret 11,0% mod 10,3% ultimo 2021.

#### **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 erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der investerer i erhvervsjendomme. 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 2022 var der ikke gjort brug af kreditfaciliteten. Rente og provision udgjorde 1,5 mio. DKK i 2022.

#### **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 markeds-mæssige 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 erhvervsjendomme, der er eksponering mod, kan svinge mere end det samlede erhvervsjendomsmarked og kan derved give et afkast, som er meget forskelligt fra markedets. Forskydninger på udlejningsmarkedet samt lovgivningsmæssige, konkurrencemæssige, markeds-mæssige og likviditetsmæssige forhold vil ligeledes kunne påvirke værdien af Selskabets investeringer.

##### **Likviditet:**

Investering i erhvervsjendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme, 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 60 mio. DKK p.a. pr. 31. december 2022. Selskabet havde pr. 31. december 2022 likvide beholdninger og uudnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på 450 mio. DKK. Kreditgiver kan opsigte

faciliteten med 12 måneders varsel til udgangen af en måned. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 14,5 mio. DKK p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt likviditetsberedskab.

#### **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, som vurderes at være lav.

Placering af selskabets kontante beholdninger i Sydbank A/S medfører også en modpartrisiko, som vurderes meget lav.

#### **Bæredygtighedsrisici:**

Ved bæredygtighedsrisiko forstås en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed ("ESG-risiko"), som, hvis den opstår, kunne have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af en investering.

Selskabet integrerer ikke bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningerne. Selskabet investerer udelukkende i et eller få aktiver, hvis risikoprofil ikke afhænger af bæredygtighedsrisici. Det skyldes bl.a., at data for bæredygtighedsrisici ikke er tilgængelig for disse typer af aktiver. Det er derfor heller ikke muligt at beskrive resultaterne af de sandsynlige indvirkninger af bæredygtighedsrisici på afkastet.

#### **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 dettes 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 56.342 t.kr. til BI Management A/S. Aflønning af bestyrelsen er indeholdt i dette honorar. Selskabet har 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	10-14,99%
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 erhvervsjendomme.

## 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.

Pengestrømme fra drift pr. aktie

Pengestrøm fra driftsaktivitet i procent af det gennemsnitlige aktier.

Årets kursstigninger/-fald

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

Indre værdi pr. aktie ultimo

Selskabets egenkapital i forhold til aktiekapitalen på balancedagen.

# Supplerende beretninger i henhold til Disclosureforordningen

## BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Ved »bæredygtig investering« forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

**EU-klassificeringssystemet** er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

**Produktnavn**  
BI Erhvervsjendomme A/S

**Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode)**  
549300W2PCC9TKJTB657

### Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

**Harve dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?**

Ja   Nej

<input type="checkbox"/> Det foretog <b>bæredygtige investeringer med et miljømål:</b> % <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet</li><li><input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet</li></ul>	<input type="checkbox"/> Det <b>fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika</b> og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på % <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet</li><li><input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet</li><li><input type="checkbox"/> med et socialt mål</li></ul>
<input type="checkbox"/> Det foretog <b>bæredygtige investeringer med et socialt mål:</b> %	<input checked="" type="checkbox"/> Det fremmede M/S-karakteristika, men <b>foretog ikke nogen bæredygtige investeringer</b>



### I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt?

Produktet fremmer miljømæssige og sociale karakteristika. Dette skete ved at investere i bygninger, hvor der blandt andet blev arbejdet på at øge energi-effektiviteten, brugen af vedvarende og mindre CO2-belastende energikilder, affaldssortering og med indførelsen af energioptimerende/CO2-besparende byggeprocesser. Arbejdet tager primært udgangspunkt i tredjeparts certificeringer, som ser på bygningernes sociale, økonomiske, og miljømæssige bæredygtighed.

### ● Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

- Rådgiver monitorerer aktivernes CO2-aftryk, som angiver hvor mange tons CO2 der kan tilbageføres til en investering på én million danske kroner ud fra porteføljens underliggende aktiver. Produktets CO2-aftryk er beregnet til 0.3 tons pr. investeret million danske kroner (100% datadækning). De benyttede data er en kombination af rapporteret og estimeret data fra de enkelte ejendomme, som porteføljen investerer i. CO2 data kommer i dag med en iboende usikkerhed, hvorfor det beregnede CO2-aftryk potentielt vil kunne ændre sig i takt med at både datadækning og -kvalitet forbedres over tid.
- Rådgiver monitorerer andelen af ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger. Energi-efficiente bygninger er bygninger med energimærke A. Energimærkingen synliggør bygningernes energiforbrug og viser bygningers placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering. 20% af produktets ejendomsaktiver er energimærke A.
- Rådgiver monitorerer andelen af ejendomsaktiver som har DGNB guld- eller platincertificeringer: DGNB er et omfattende værktøj til at skabe ro, retningslinjer og overblik i en ofte kompleks byggeproces. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at

**Bæredygtighedsindikatorer** måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

branchen får ny viden og praksis. 19% af produktets ejendomsaktiver har DGNB guld- eller platincertificeringer. Derudover har vi porteføljecertificeret alle porteføljens ejendomme med en DGNB-basis certificering. Formålet er metodisk at prioritere indsatser relateret til bæredygtighed i den løbende ejendomsforvaltning, der hvor indsatserne er mest effektive.

● **...og sammenlignet med tidligere perioder?**

N/A.

● **Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?**

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

● **Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?**

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

*Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?*

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

*Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:*

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

*EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.*

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

*Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.*

**De vigtigste negative indvirkninger** er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.



**Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?**

Produktet tog hensyn til de obligatoriske vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer (PAIs) for ejendomsinvesteringer. Disse indgik i due diligence-processen forud for køb af en investering og blev monitoreret årligt. Derudover blev der foretaget konkrete indsatser for at øge energieffektivitet og nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen.



### Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Listen omfatter de investeringer, der **udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer** i referenceperioden:

2022

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
0,00% PFA Danske Core Erhvervsejendomme 2048	Real Estate	100 %	DK



### Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

**Aktivallokering** beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

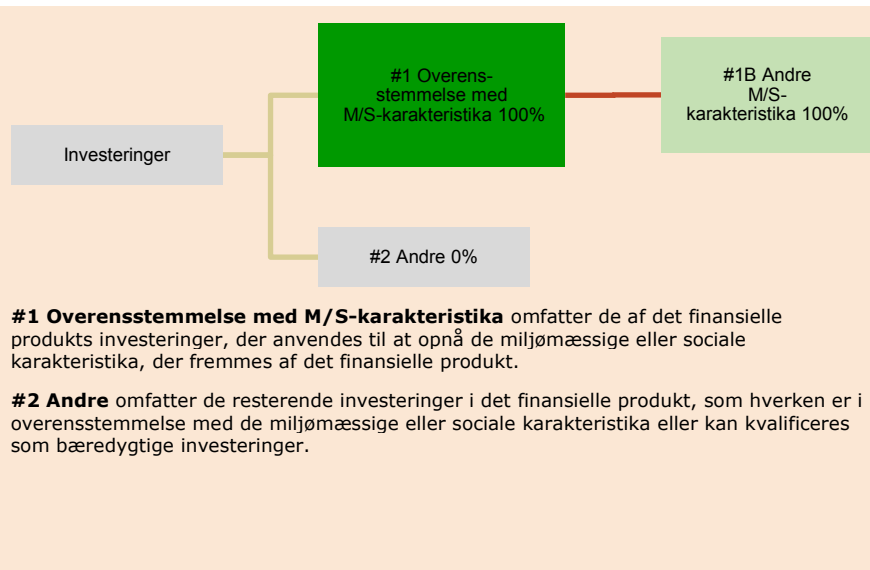
#### ● **Hvad var aktivallokeringen?**

Der bliver udelukkende investeret i danske erhvervsejendomme, som alle er placeret i kategorien "Overensstemmelse med M/S-karakteristika".

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for **fossilgas** begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For **atomenergi** indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler.

**Mulighedsskabende aktiviteter** gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

**Omstillingsaktiviteter** er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissions niveauer, der svarer til de bedste resultater.



#### ● **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

Investeringerne blev foretaget i erhvervsejendomssektoren.



#### ● **I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

#### ● **Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet<sup>1</sup> ?**

<sup>1</sup> Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU- klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål - se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU- klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214



Ja:

inden for fossilgas

inden for atomkraft

Nej

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter

- **kapitaludgifter** (CapEx), der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi.

- **driftsudgifter** (OpEx), der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

**Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer\*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. statsobligationer.**



\*Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

er bæredygtige investeringer med et miljømål, der **ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

● **Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?**

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

● **Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?**

N/A



**Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

N/A

**Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?**

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

**Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

Der er ingen investeringer medtaget under "Andre".

**Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?**

Som bygherre og ejendomsinvestor har rådgiver løbende haft fokus på energioptimerende forbedringer og CO2-reducerende tiltag ved at gå i dialog med entreprenører samt ejendomsadministratorer og -forvaltere.

**Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?**

N/A. Produktet har ikke et indeks tildelt for at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det fremmer.

**Referencebenchmarks** er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det fremmer.

**Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?**

N/A

**Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?**

N/A

**Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?**

N/A

**Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?**

N/A



# Finanskalender 2023

27. marts	Årsrapport 2023
29. april	Generalforsamling
27. september	Halvårsrapport 2023

**BANKiNVEST**

**Handler  
med omtanke**