

# Halvårsrapport 30.06.2022

BI Boligejendomme A/S

CVR-nr. 43045377

Bredgade 40, 1260 København K

**BANKINVEST**

Handler  
med omtanke



# Indhold

3 Ledelsespåtegning

## **Ledelsesberetning**

4 Selskabsoplysninger

4 Aktieoplysninger

5 Hoved- og nøgletal

## **Delårsregnskab 1. januar - 30. juni**

8 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

9 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

10 Pengestrømsopgørelse

11 Noter

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2022 for BI Boligejendomme A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2022.

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

København, den 27. september 2022

## Direktion

**Ole Mikkelsen**

---

## Bestyrelse

**Lars Bo Bertram**

---

**Andrea Panzieri**

---

**Nicolai Reinhold Hviid**

---

**Anette Charnouby**

---

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

### Navn og adresse

BI Boligejendomme A/S  
c/o BI Management A/S  
Bredgade 40  
1260 København K  
CVR-nr. 43 04 53 77  
LEI-kode: 549300QCV2VUBQ3VMU73  
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. 25351 som AIF (Alternativ Investeringsfond)

### Stiftelse

Selskabet er stiftet den 7. februar 2022

### 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

Spar Nord Bank A/S  
CVR-nr. 13737584  
Skelagervej 15  
9100 Aalborg

## Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S  
Nominel værdi pr. aktie: 100  
Aktier pr. balancedag 10.000.107  
Aktieklasser: En  
Stemmer pr. aktie: En  
Ticker: BIABED  
ISIN: DK0061797461

Alle aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden. Ingen aktionær kan på egne vegne eller som fuldmægtig udøve stemmeret for mere end 5 % af stemmerne på den enhver tid værende aktiekapital.

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 6.

### 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).

### Finanskalender

27. marts 2023 - Årsrapport  
27. april 2023 - Generalforsamling  
28. september 2023 - Halvårsrapport

## Hoved- og nøgletal

	30.06.2022 *)
<b>Hovedtal</b>	<b>t.kr.</b>
Resultat af investeringsvirksomhed	-13.004
Udgifter til personale og administration	272
Periodens resultat	-13.276
Værdipapirer og kapitalandele	1.990.996
Aktiver i alt	1.992.769
Egenkapital	1.986.745
Gældsforpligtelser	6.024
<b>Nøgletal</b>	
Soliditetsgrad	100%
Investeringsafkast	-0,66%
Børskurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	201,00
Cashflow pr. aktie	0,27
Årets kursstigninger	0,00%
Indre værdi pr. aktie ultimo	198,67
ÅOP	1,59%
Indirekte handelsomkostninger	0,00%

\*) Regnskabsperioden omfatter 07.02. - 30.06.2022

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets mål er at skabe en langsigtet kapitaltilvækst ved at investere selskabets midler i finansielle instrumenter med eksponering mod boligejendomme og/eller ejendomsselskaber, der hovedsageligt investerer i boligejendomme. 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

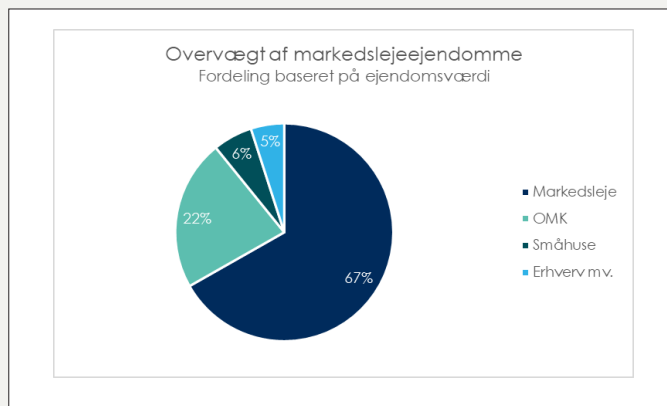
De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

BI Boligejendomme A/S blev stiftet den 7. februar 2022, og selskabets aktier blev optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S med første handelsdag den 27. juni 2022. Forud for optagelsen til handel blev gennemført en kapitalforhøjelse i BI Boligejendomme A/S til tegningskurs 200 og med et samlet provenu på DKK 2,0 mia.

Selskabet har investeret provenuet fra kapitalforhøjelsen i en obligation udstedt af AP Udsteder K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske boligejendomme forvaltet af AP Pension. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er knyttet direkte til afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i 1. halvår af 2022 givet et negativt afkast på -0,63%, idet investeringsomkostninger har påvirket afkastet negativt.

Obligationens underliggende ejendomsportefølje består ved udgangen af 1. halvår af 74 ejendomme, der primært er bolig-



ejendomme beliggende i danske vækstbyer uden for Københavnsområdet.

Antallet af lejemål udgør 1.861 ved udgangen af 1. halvår, heraf 1.547 boliglejemål, 66 erhvervslejemål og 248 P-pladser. Ejendommene er stort set fuldt udlejede med en økonomisk tomgang på 1,0% på boliger i 1. halvår 2022.

Ejendomme med markedslejemål (inkl. erhvervslejemål) udgør mere end 70% af den samlede værdi af ejendommene, og i de øvrige ejendomme er lejen omkostningsbestemt eller fastsættes ud fra det lejedes værdi.

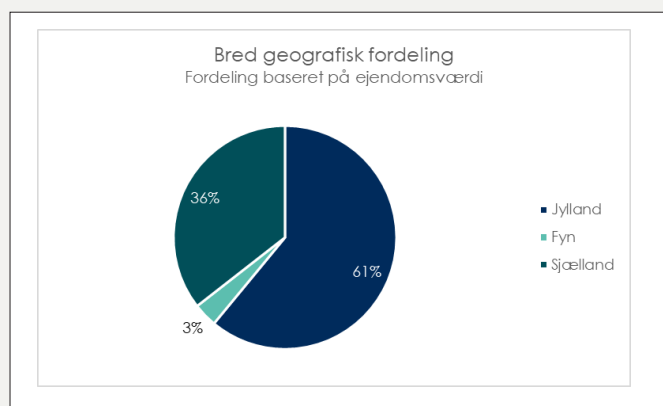
Selskabet har realiseret et underskud for 1. halvår på DKK 13 mio., svarende til et investorafkast på -0,66%. Resultatet er negativt påvirket af investerings- og etableringsomkostninger. Egenkapitalen udgør ved regnskabsperiodens udgang DKK 1.987 mio., svarende til en indre værdi pr. aktie på 198,67.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2022 i niveauet DKK 5-25 mio. efter afholdte omkostninger til investering af provenuet fra den gennemførte kapitalforhøjelse.

### Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 2 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 9, 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 bolig ejendomme, vil selskabets aktiver være 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.

Bestyrelsen kan forlange en indløsning udsat, således at 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 §6: 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 Boligejendomme A/S modsvarer et investorafkast i niveauet 3,0% p.a.

BI Boligejendomme A/S forventer efter afholdte omkostninger til investering af provenuet fra den gennemførte kapitalforhøjelse samt etablerings- og udviklingsomkostninger uændret et resultat for 2022 i niveauet DKK 5-25 mio.

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

#### **Usædvanlige forhold**

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsperioden, 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 9. Forholdet vurderes ikke at have betydning for regnskabsaflægningen.

#### **Begivenheder efter statusdagen**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for halvårsrapporten efter 30. juni 2022.

#### **Revision**

Delårsrapporten har ikke været genstand for revision eller review.



# Delårsregnskab

## Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

	30.06.2022 *)
Note	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	-12.743
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-261
<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>	<b>-13.004</b>
4 Udgifter til personale og administration	272
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13.276</b>
<b>Totalindkomst</b>	<b>-13.276</b>
<p>Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.</p>	
<p>Fordeles således:</p>	
<b>Aktionærerne i BI Ejendomme A/S</b>	<b>-13.276</b>
<b>Resultat pr. aktie</b>	
Gennemsnitlig antal aktier i omløb	5.000.055
Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	-2,66

\*) Regnskabsperioden omfatter 07.02. - 30.06.2022



# Delårsregnskab

## Balance

	30.06.2022
	t.kr.
<b>Aktiver</b>	
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.990.996
<b>Værdipapirer</b>	<b>1.990.996</b>
Likvide beholdninger	1.448
Tilgodehavende renter	325
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>1.773</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.992.769</b>
<b>Passiver</b>	
Egenkapital	
6 Aktiekapital	1.000.011
Overkurs ved emission	1.000.010
Overført resultat	-13.276
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.986.745</b>
Forpligtelser	
Kortfristede forpligtelser	
Anden gæld	6.024
<b>Kortfristede forpligtelser, i alt</b>	<b>6.024</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>6.024</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.992.769</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Eventualposter m.v.

8 Nærtstående parter

9 Finansielle risici og finansielle instrumenter

10 Pantsætninger

11 Begivenheder efter balancedagen

12 Segmentoplysninger

13 Nøgletalsdefinitioner

# Delårsregnskab

## Egenkapitalopgørelse og Pengestrømsopgørelse

### Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført Totalindkomst	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	1.000.011	1.000.010		2.000.021
Totalindkomst			-13.276	-13.276
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>1.000.011</b>	<b>1.000.010</b>	<b>-13.276</b>	<b>1.986.745</b>

### Pengestrømsopgørelse

	30.06.2022 *)
	t.kr.
Periodens resultat	-13.276
Tilbageført værdiregulering af obligationer	13.068
Ændringer i tilgodehavender	-325
Ændringer i anden gæld	6.024
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>5.491</b>
Køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandele	-2.004.064
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-2.004.064</b>
Periodens emissioner (indbetalt kapital)	2.000.021
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>2.000.021</b>
Ændringer i likvide beholdninger	<b>1.448</b>
Likvider primo	0
<b>Likvider ultimo</b>	<b>1.448</b>
Likvide beholdninger	1.448
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.448</b>

\*) Regnskabsperioden omfatter 07.02. - 30.06.2022

# Delårsregnskab

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for BI Boligejendomme 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.

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

Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsperioden er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

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 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

# Delårsregnskab

## Noter

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

## Noter

30.06.2022 \*)

t.kr.

### 2 Indtægter fra investeringsvirksomhed

Realiserede og urealiseret renter obligationer

325

Urealiseret kurstab obligationer

-13.068

**Indtægter fra investeringsvirksomhed, i alt**

**-12.743**

### 3 Udgifter fra investeringsvirksomhed

Renteudgifter pengeinstitutter

-261

**Udgifter til investeringsvirksomhed, i alt**

**-261**

### 4 Udgifter til personale og administration

**Lønninger og vederlag til direktion (fast løn Ole Mikkelsen)**

Lønninger

57

Lønsumsafgift mv.

6

**Løn i alt**

**63**

Depositær

24

Andre omkostninger

185

**Udgifter til personale og administration**

**272**

\*) Regnskabsperioden omfatter 07.02. - 30.06.2022

# Delårsregnskab

## Noter

30.06.2022  
t.kr.

### 5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Investering i danske obligationer (unoterede)	1.990.996
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt</b>	<b>1.990.996</b>

### 6 Aktiekapital

Aktiekapital primo	0
Kontant kapitaludvidelse	1.000.011
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>1.000.011</b>

Aktiekapitalen består af 10.000.107 aktier a 100 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Antal aktier har udviklet sig således:

Antal aktier primo	0
Ny tegnede aktier	10.000.107
<b>Antal aktier ultimo</b>	<b>10.000.107</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 udnyttet denne bemyndigelse med nominelt alt DKK 999.510.700. Bemyndigelsen er gældende indtil 1. januar 2027. Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §6.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 1. januar 2027 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.

Såfremt en aktionær begærer sig indløst, er bestyrelsen berettiget til at afvise indløsningen mod til gengæld at lade selskabet købe aktionærens aktier med henblik på senere videresalg. 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.

# Delårsregnskab

## Noter

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

### 8 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 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 bestemte indflydelse. Selskabet har registreret følgende:

Aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen  
Spar Nord Bank A/S 25-32,32%

Aktionærer med 5% eller mere af stemmerettighederne:  
Spar Nord Bank A/S 5-9,99%

### 9 Finansielle risici og finansielle instrumenter

30.06.2022

t.kr.

*Kategorier af finansielle instrumenter*

Andre værdipapirer og kapitalandele

1.990.996

**Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen**

**1.990.996**

Likvide beholdninger

1.448

**Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen**

**1.448**

Anden gæld

6.024

**Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen**

**6.024**

	Niveau I t.kr.	Niveau II t.kr.	Niveau III t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	1.990.996	1.990.996
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	1.990.996	1.990.996

Der er ikke sket overførsel mellem niveauerne i regnskabsperioden.

30.06.2022

t.kr.

**Afstemning niveau III dagsværdimålinger**

Dagsværdi primo

0

Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger

-2.004.064

Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen

-13.068

**Dagsværdi ultimo**

**1.990.996**

Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen

Urealiseret værdiregulering

-13.068

**Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen**

**-13.068**

# Delårsregnskab

## Noter

### Finansielle risici og finansielle instrumenter

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 på 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 regnskabet. 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, ejendomstype, lejerservice 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. 30. juni 2022 lå i niveauet 3,9%, og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital med 117 mio. DKK svarende til 5,9%.

### 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 boligejendomme samt dermed forbundne aktiviteter.

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, herunder til investering i finansielle instrumenter i overensstemmelse med investeringspolitikken, 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 regnskabsperioden var der ikke gjort brug af kreditfaciliteten.

### 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- eller generelle økonomiske forhold i landet, herunder også udviklingen i landets valuta og rente, på påvirke investeringernes værdi

### Ejendomsspecifikke forhold:

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



# Delårsregnskab

## Noter

### Likviditet:

Investering i boligejendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod boligejendomme, 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 tilbage salg 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 15 mio. DKK ultimo regnskabsperioden. Selskabet havde pr. 30. juni 2022 likvide beholdninger og uudnyttede trækningsrettigheder på kreditfaciliteter på 301 mio. DKK. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 4 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 modpartrisiko.

### Hændelsesrisiko:

I særlige situationer, som for eksempel finanskrisen i 2008-2009, kan de finansielle markeder blive påvirket meget betydeligt og over en længere periode. En sådan udvikling vil typisk også påvirke ejendomsmarkedet og dermed også kunne påvirke Selskabet negativt.

### 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 boligejendomsprodukter Udlejningsrisiko:

Der er risiko for lavere efterspørgsel efter ejendommene i ejendomsporteføljen, som kan medføre, at huslejeindtægterne i budgettet bliver mindre end forventet. De samlede huslejeindtægter kan f.eks. påvirkes negativt af ikke-udlejede ejendomme (tomgang), lejernes manglende betalingssevne (restancer) eller markedsforhold (nedgang i økonomien, stigende arbejdsløshed osv.), som gør, at de ønskede huslejeindtægter ikke kan opnås eller huslejeindtægterne kan blive reduceret over en given periode. Dette er forskellige forhold, der alle kan påvirke Selskabets afkast negativt.

Risiko for forhøjede drifts- og vedligeholdelsesudgifter: Omkostningerne til drift og vedligeholdelse af boligejendommene i ejendomsporteføljen kan blive højere end budgetteret, og dermed påvirke Selskabets afkast negativt.

### 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.

# Delårsregnskab

## Noter

### 10. Pantsætninger

Til sikkerhed for en hver forpligtelse, som selskabet måtte få over for Spar Nord Bank A/S, er der ydet pant i selskabets obligationsbeholdning svarende til en værdi på nominelt 300 mio. 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 boligejendomme.

### 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.



**BANKiNVEST**

**Handler  
med omtanke**