

Årsrapport 01.01. - 31.12.2019

BI Erhvervsejendomme A/S

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 39 47 27 83

Indhold

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 7

Aktieoplysninger 7

Hoved- og nøgletal 8

Bestyrelse og direktion 11

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse 12

Balance 12

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 13

Noter 14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for BI Erhvervsjendomme A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

ling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2020

Direktion

Ole Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Bo Bertram

Andrea Panzieri

Nicolai Reinhold Hviid

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i BI Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 m.v. og årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokol til bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen

af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Vi blev første gang valgt som revisor for BI Erhvervsejendomme A/S d. 09.04.2018 for regnskabsåret 2018. Vi er valgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 1 år frem til og med regnskabsåret 2019.

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 01.01.2019 - 31.12.2019. 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.

Værdiansættelse af unoterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets unoterede obligationer udgør 5.265 mio.kr. jf. regnskabets note 5.

Vi har vurderet, at værdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at unoterede obligationer udgøre størstedelen af selskabets aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. En forkert dagsværdiansættelse kan have væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, egenkapital og afkast. De unoterede obligationer er i et selskab med en betydelig ejendomsportefølje. Ledelsens skøn er baseret på modtagne oplysninger fra obligationsudstedere og ekstern vurdering af værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ledelsen har beskrevet håndteringen af værdiansættelsen af unoterede obligationer i note 10.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi har opnået en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af de unoterede obligationer.

- Vi har foretaget en gennemgang af registreringssystemer, forretningsgange og interne kontroller i tilknytning til de relevante processer for værdiansættelse og tilstedeværelse af unoterede obligationer samt stikprøvevis kontrolleret, at de interne kontroller er udført og dokumenteret.
- Vi har gennemgået ledelsens opgørelse af unoterede obligationer pr. 31.12 og påset, at værdiansættelsen i er baseret på materielle modtaget fra obligationsudsteder og ekstern vurdering af værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Påtegninger

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. 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

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, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor

Påtegninger

vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Ringbæk

statsautoriseret revisor, MNE-nr. 27735

Tenna Hauge Jørgensen

statsautoriseret revisor, MNE-nr. 33800

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

BI Erhvervsjendomme A/S
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø
CVR-nr. 39 47 27 83
LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657
Hjemstedskommune: København
Tlf. 77 30 90 00
Fax 77 30 91 00
Mail: info@bankinvest.dk

Oplysninger om Selskabet, herunder Selskabets vedtægter, er at finde på www.bankinvest.dk.
Hjemstedskommune: København

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

Direktion

Ole Mikkelsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
2300 København

Forvalter

BI Management A/S
CVR-nr. 16 41 67 97
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

Markedsføring, distribution og informationsformidling

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
CVR-nr. 20 89 64 77
Sundkrogsgade 7
Postboks 2672
2100 København Ø

Depositar

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

Leverandør af kreditfaciliteter

A/S Arbejdernes Landsbank
CVR-nr. 31 46 70 12
Vesterbrogade 5
1502 København V

Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S
Nominel værdi pr. aktie: 100
Aktier pr. balancedag 24.466.000
Aktieklasser: En
Stemmer pr. aktie: En
Ticker: BIAEJD
ISIN: DK0061026549

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

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 9.

Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via Globe-Newsire.

Alt væsentlig information om selskabet, herunder selskabsmeddelelser tilstræbes at blive gjort tilgængeligt på www.bankinvest.dk.

Finanskalender 2020

3. marts 2020	Årsrapport 2019
3. april 2020	Generalforsamling
28. september 2020	Halvårsrapport 2020

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hovedtal	2019	2018*
	t.kr.	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	223.877	31.747
Andre eksterne omkostninger	28.608	9.670
Årets resultat	195.269	22.123
Værdipapirer og kapitalandele	5.265.020	2.069.400
Aktiver i alt	5.279.930	2.070.166
Egenkapital	5.275.808	2.068.930
Gældsforpligtelser	1.122	1.236
Nøgletal		
Soliditetsgrad	100%	100%
Egenkapitalforrentning	5,68%	1,09%
Kurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	221,00	206,90
Cashflow pr. aktie	-0,44	-0,93
Årets kursstigninger	6,81%	4,49%

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme og/eller ejendomsselskaber, der investerer i erhvervsjendomme. Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder disse kriterier. Selskabet kan ikke anvende afledte finansielle instrumenter eller foretage værdipapirudlån. Der er ikke tilknyttet et benchmark til selskabets investeringer.

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 er en alternativ investeringsfond med en bestemt investeringsstrategi, der har begrænset likviditet, og henvender sig derfor primært til investorer, der har en "køb og behold"-strategi med en anbefalet investeringshorisont på 4 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 Investe-

ringsfonde) og underlagt Finanstilsynets tilsyn. Markedsføring, distribution og informationsformidling varetages af BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, der ligeledes er underlagt tilsyn. Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire og kan ligeledes findes på hjemmesiden www.bankinvest.dk.

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 DK Ejendomme Lav A/S. Obligationen har i regnskabsåret givet et afkast på 6,83 % mod 2,23 % i 2018. Obligationens andel af den underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsåret udløb af 279 erhvervsjendomme, hvoraf 71 ejendomme repræsenterende 80 % af den samlede ejendomsværdi er ejet direkte af PFA DK Ejendomme Lav A/S. Erhvervsjendommene er primært beliggende i København/Storkøbenhavn med følgende fordeling opgjort på ejendomsværdi:

København By	44,0 %
Storkøbenhavn (ekskl. København By)	37,4 %
Resten af landet	18,6 %

Tomgangen i ejendomsporteføljen var ved årets udgang på 6,0 %, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2018 og indikerer, at ejendommene er tæt på fuldt udlejede.

Antallet af lejere udgør ved udgangen af regnskabsåret 338, og lejerboniteten vurderes god med restancer på 0,4 % af årslejen mod 1,1 % ultimo 2018. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 6,5 år, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2018.

Selskabet har i regnskabsåret gennemført tre kapitalforhøjelser og derigennem fået tilført i alt 3.012 mio. kr. i kapital og har investeret yderligere 2.763 mio.kr. nominelt i selskabets obligationsinvestering.

Selskabet har realiseret et overskud for regnskabsåret på 195,3 mio. kr., og egenkapital udgør ved årets udgang 5.276 mio. kr., svarende til en indre værdi pr. aktie på 215,6 kr. mod 203,6 kr. ultimo 2018. Resultatet, der er i tråd med forventningerne i halvårsrapport 2019, kan primært henføres til investeringen i ovennævnte obligation. På kort sigt kan der forekomme udsving i værdien, men på lang sigt forventes obligationen at kunne generere positivt afkast til selskabets aktionærer.

Ledelsesberetning

Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 3 på EU-risikokalaen. 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 indløsninger og betaling af omkostninger, hvorved en vis gearing vil kunne opstå. Der henvises til omtalen i note 10, 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 en funktion af, hvor hurtigt og omkostningseffektivt det kan konverteres til kontanter under forskellige markedsvilkår.

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

Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft. Hvis indløsning repræsenterer mere end 2 % af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5 % af selskabets formue inden for en tre måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsning udsat helt eller delvist proportionalt i en periode, som bestyrelsen anser som værende i selskabets bedste interesse.

Bestyrelsen kan forlange indløsning udsat, således at indløsningsprisen fastsættes efter, at selskabet har realiseret de til indløsningen nødvendige aktiver. Bestyrelsen kan desuden beslutte, at indløsning suspenderes, bl.a. hvis der rejses berettiget tvivl om værdiansættelsen, eller der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris.

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

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

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

Selskabet er genstand for passende overvågning med henblik på at sikre et tilstrækkeligt likviditetsniveau jf. det fastsatte indløsningsloft. Indløsningsanmodninger vil blive opgjort den sidste bankdag i hver måned. Er der indløsningsanmodninger på mere end 2 % af formuen pr. måned eller 5 % på et kvartal, vil indløsning ske pro rata. Der henvises til vedtægternes §7 "Indløsningsret", hvor vilkårene for indløsning er beskrevet.

Fremtidsudsigter

Selskabet vil fortsat afsøge markedet for investeringsmuligheder, som kan have investorernes interesser, og som følge heraf foretage yderligere kapitalforhøjelser.

Årets resultat forventes at ligge i niveauet 164 mio. kr. drevet af positive forventninger til afkastet på selskabets obligationsinvestering.

Selskabets resultat afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervs-ejendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod. Således vil en ændring i obligationens værdi på 1% påvirke selskabs resultat med 52 mio. kr. såvel i positiv, som negativ retning.

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 og usikkerhed på værdiansættelsen af de underliggende ejendomme. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 10. Forholdet vurderes ikke at have betydning for regnskabsafslæggelsen.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter 31. december 2019.

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 aktionærene, 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/materialer/regnskaber.aspx>.

Samfundsansvar

Selskabet har ikke nogen politik for samfundsansvar som følge af, at selskabet alene foretager investeringer i danske obligationer med eksponering mod erhvervssejdomme, 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.

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 direktionens medlemmerne.

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

Bestyrelsesformand for:

Investering Danmark, Finansforeningen, CFA Society Danmark, Kapitalforeningen Unite, Kapitalforeningen Unite II

Næstformand for:

BI Management A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Hesse-Ragels Fond, SOS Børnebyerne

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

Direktør for BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand for:

BankInvest Private Equity A/S, PENM I Invest A/S, PENM I GP Holding A/S, PENM II Invest A/S, K/S BI Biomedical Venture IV, A/S BI Biomedical Venture Annex Komplementar

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

Chef for koncernjura i BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Kapitalforeningen Unite, Kapitalforeningen Unite II

Direktion

Ole Mikkelsen

Direktør i BI Erhvervsøjendomme A/S

Direktør for:

NTR Holding A/S, NTR Invest A/S

Bestyrelsesmedlem for:

Daniamant A/S, Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	2019 t.kr.	2018* t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	225.838	47.000
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-1.961	-1.053
Resultat af investeringsvirksomhed	223.877	31.747
4 Andre eksterne omkostninger	28.608	9.624
Årets resultat	195.269	36.277
Totalindkomst	195.269	36.277

Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.

Fordeles således:	2019	2018
Overført resultat	195.269	36.277

Resultat pr. aktie	2019	2018
Gennemsnitlig antal aktier i omløb	24.466.000	10.163.266
Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	7,98	3,57

*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

Balance	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktiver		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.265.020	2.069.400
Værdipapirer	5.265.020	2.069.400
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	11.910	766
Kortfristede aktiver i alt	11.910	766
Aktiver i alt	5.276.930	2.070.166
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	2.446.600	1.016.327
Overkurs ved emission	2.597.662	1.016.326
Overført Totalindkomst	231.546	36.277
Egenkapital i alt	5.275.808	2.068.930
Forpligtelser		
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	404	899
Anden gæld	718	337
Kortfristede forpligtelser i alt	1.122	1.236
Forpligtelser i alt	1.122	1.236
Passiver i alt	5.276.930	2.070.166

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Personaleomkostninger
- 8 Eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter
- 10 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 11 Afstemning niveau III dagsværdimålinger
- 12 Begivenheder efter balancedagen
- 13 Segmentoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Overført -indkomst t.kr.	Total I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	1.016.327	1.016.326	36.277	2.068.930
Kontant kapitaludvidelse	1.430.273	1.581.336		3.011.609
Totalindkomst 2019			195.269	195.269
Egenkapital 31. december 2019	2.446.600	2.597.662	231.546	5.275.808
Stiftelse pr. 9. april 2018	500	500		1.000
Kontant kapitaludvidelse	1.015.827	1.015.826		2.031.653
Totalindkomst 2018			36.277	36.277
Egenkapital 31. december 2018	1.016.327	1.016.326	36.277	2.068.930

Pengestrømsopgørelse

	2019 t.kr.	2018* t.kr.
Periodens resultat	195.269	36.277
Tilbageført værdiregulering af obligationer	-225.838	-47.000
Ændringer i anden gæld	-114	1.236
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-30.683	-9.441
Køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandele	-2.969.782	-2.022.400
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-2.969.782	-2.022.400
Periodens emissioner (indbetalt kapital)	3.011.609	2.032.653
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	3.011.609	2.032.653
Ændringer i likvide beholdninger	11.144	766
Likvider primo	766	0
Likvider ultimo	11.910	766
Likvide beholdninger	11.910	766
Likvide beholdninger	11.910	766

*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Alle IFRS standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2018.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft 1. januar 2020 eller som vil træde i kraft i efterfølgende regnskabsår, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten.

Regnskabsstandarder, der er trådt i kraft i 2019, har ikke haft effekt for udarbejdelse af årsrapporten.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske. Det er ledelsens vurdering, at de anførte regnskabsstandarder ikke vil få indvirkning på årsrapporten, når de skal implementeres.

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. tilste-

deværende 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 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

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 afkast er baseret på performance de underliggende aktiver, hvorfor dagsværdimåles over resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Skat af årets resultat

Selskabets aktionærer er omfattet af aktieavancebeskat-

ningslovens § 19. Selskabet er derfor ikke et selvstændigt skatteobjekt, hvorfor der ikke svares skat af årets resultat.

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 10.

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 og indregner nettoformuen som egenkapital i henhold her til.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

	2019	2018*
	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed		
Urealiseret kursgevinst obligationer	225.838	47.000
	225.838	47.000
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed		
Urealiseret kurstab obligationer	0	0
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.961	-1.053
	-1.961	-1.053
4 Andre omkostninger		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	32	31
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	53	15
	85	46
Depositar	1.540	850
Forvaltningshonorar	25.582	8.189
Andre omkostninger	1.401	585
	28.608	9.624
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Investering i danske obligationer (unoterede)	5.265.020	2.069.400
	5.265.020	2.069.400
6 Aktiekapital		
Stiftelse 9. april 2018	0	500
Antal aktier 01.01.	1.016.327	0
Kontant kapitaludvidelse	1.430.273	1.015.827
Aktiekapital ultimo	2.446.600	1.016.327

Aktie kapitalen består af 24.466.000 aktier a 100 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

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. Bemyndigelsen er gældende indtil 31. marts 2023.

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §7.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 31. marts 2023 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil

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

7. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Selskabets bestyrelse og direktion aflønnes af BankInvest-koncernen.

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

Forvalteren har 20 ansatte. Af den samlede lønsum kan 496 t.kr. allokeres til fast løn og der er udbetalt 20 t.kr. i variabel løn. Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 174 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risiko-profilen 60 t.kr. Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2018 for BI Management A/S note 6 side 16.

8. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser

9. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter BankInvest-koncernen selskaber (BI Management A/S og BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S og BI Holding A/S) samt selskabets bestyrelse og direktion.

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 25.582 t.kr. til BI Management A/S. Der er ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion.

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemte indflydelse. Selskabet har registreret følgende aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen:

Investeringsforeningen Sydinvest Portefølje	5-9,99%
Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	10-14,99%
BI Management A/S	10-14,99%
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	10-14,99%

10. Finansielle instrumenter og finansielle risici

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 noteret obligation med eksponering mod ejendomsmarkedet.

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

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

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

Ved beregningen af værdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag

af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomsstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Afkastkravene pr. 31. december 2019 lå i intervallet 3,25 % til 8 % alt efter ejendommens geografiske placering og anvendelsesformål. En ændring i afkastkravene med +/- 1,00% point vil påvirke obligationens værdi og dermed selskabets resultat og egenkapital med henholdsvis + 1.346 mio.kr. / 806 mio. kr. alt andet lige.

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 2019 udgjorde trækningen på kreditfaciliteten 404 t.kr. og der er betalt 0,4% p.a. i rente, hvilket svarer til 4 t.kr. i 2019.

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, 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- 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 under 44 mio. kr. p.a. pr. 31. december 2019. Selskabet havde pr. 31. december 2019 likvide beholdninger på 12 mio.kr. og uudnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på 99,6 mio.kr. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vil påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med 2 mio.kr. 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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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.

Særlige risici ved erhvervsejendomsprodukter

Udlejningsrisiko:

Det er ikke garanteret, at de erhvervsejendomme, der er eks-

	2019 t.kr.	2018* t.kr.
10 Kategorier af finansielle instrumenter		
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.265.020	2.069.400
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	5.265.020	2.069.400
Likvide beholdninger	11.910	766
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	11.910	766
Kortfristet forpligtigelser	1.122	1.236
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	1.122	1.236

	Niveau I t.kr.	Niveau II t.kr.	Niveau III t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	5.265.020	5.265.020
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	5.265.020	5.265.020

Der er ikke sket overførsler mellem niveauerne i regnskabsperioden.

	2019 t.kr.	2018* t.kr.
11 Afstemning niveau III dagsværdimålinger		
Dagsværdi primo	2.069.400	0
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	2.969.782	2.022.400
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	225.838	47.000
Dagsværdi ultimo	5.265.020	2.069.400
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Urealiseret værdiregulering	225.838	47.000
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	225.838	47.000

*) Regnskabsperioden omfatter 09.04.-31.12.2018

ponering 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.

12. Begivenheder efter balancedagen

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

13. Segmentoplysninger

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

