

# Årsrapport

01.01. – 31.12.2024

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Bredgade 40, 1260 København K

Generalforsamlingsdato: 25. april 2025

**BANK INVEST**

Handler  
med omtanke



# Selskabsoplysninger

## **BI Erhvervsejendomme A/S**

CVR-nr. 39 47 27 83  
Bredgade 40  
1260 København K

Tlf. 77 30 90 00  
Fax 77 30 91 00

Hjemstedskommune: København

LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657

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**

Andrea Panzieri, formand  
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  
Nominal værdi pr. aktie: 10  
Aktier pr. balancedag 20.802.397  
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 10.

## **Kommunikation**

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

# Indhold

Selskabsoplysninger	2
Indhold	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Bestyrelse og direktion	13
Årsregnskab	14
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Supplerende beretninger i henhold til Disclosureforordningen	26

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for BI Erhvervsjendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav, herunder IFRS Accounting 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Supplerende beretninger giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2025

**Direktion**

---

**Ole Mikkelsen**

**Bestyrelse**

---

**Andrea Panzieri, formand**

---

**Nicolai Reinhold Hviid**

---

**Anette Charnouby**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BI Erhvervsejendomme A/S

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere m.v. af alternative investeringsfonde m.v. samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret, der sluttede 31. december 2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. samt årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

### Grundlag for konklusion

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 4 år frem til og med regnskabsåret 2024.

### 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, der sluttede 31. december 2024. 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 noterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringer i noterede obligationer udgør 4.420.415 t.kr. pr. 31. december 2024.

De noterede 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 noterede obligationer til dagsværdi udgør det væsentligste element i opgørelsen af selskabets afkast og formue. Værdiansættelsen er omfattet af ledelsens skøn, fremtidigt driftsafkast og af-kastkrav, 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 noterede obligationer har blandt andet omfattet:

- Test af registreringssystemer, forretningsgange og interne kontroller, herunder it- og systembaserede kontroller, som understøtter værdiansættelsen af finansielle instrumenter.
- Vurdering og stikprøvevis kontrol af anvendte værdiansættelsesteknikker og ledelsesmæssige skøn ved fastsættelsen af dagsværdien af mindre likvide noterede og unoterede finansielle instrumenter.

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen og den supplerende beretning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen, samt for den supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen mv., 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 samt den supplerende beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav og yderligere krav i lov om

forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller supplerende beretning.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede overensstemmelse med IFRS Accounting 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 et årsregnskab 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 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

København, den 27. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

---

**Lars Rhod Søndergaard**  
statsautoriseret revisor, mne28632

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 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.

---

**Rasmus Berntsen**  
statsautoriseret revisor, mne35461

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af investeringsvirksomhed	108.397	-319.072	-251.768	355.120	135.287
Andre eksterne omkostninger	-34.907	-47.877	-60.686	-52.646	-43.361
Årets resultat	73.490	-366.949	-312.454	302.474	91.926
Værdipapirer og kapitalandele	4.420.415	4.764.832	7.167.791	7.542.169	5.401.718
Aktiver i alt	4.426.652	4.764.832	7.192.406	7.546.390	5.401.718
Aktiekapital	208.024	2.981.374	3.275.500	3.275.500	2.446.600
Egenkapital	4.418.473	4.719.381	7.177.872	7.545.838	5.367.734
Gældsforpligtelser	8.179	45.451	14.534	552	33.984
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	100 %	99 %	100 %	100 %	99 %
Pengestrømme fra drift pr. aktie (kr.)	-1,9	-1,9	-1,4	-1,7	-1,9
Børskurs pr. aktie, ultimo (kr.)	209,50	200,00	211,00	239,50	218,50
Årets kursstigninger/-fald	4,8 %	-5,1 %	-11,9 %	9,6 %	-1,1 %
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	215,23	210,10	220,80	230,37	219,40
Investorafkast	2,4 %	-4,8 %	-4,2 %	4,7 %	1,7 %

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

Selskabet er underlagt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

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 (Disclosureforordningen). Selskabet har ikke bæredygtig investering som sit mål.

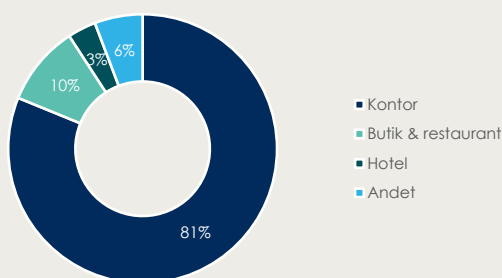
### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsejendomme, forvaltet af PFA. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er knyttet direkte til afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i regnskabsåret givet et afkast på 3,4 % mod -4,0 % i 2023.

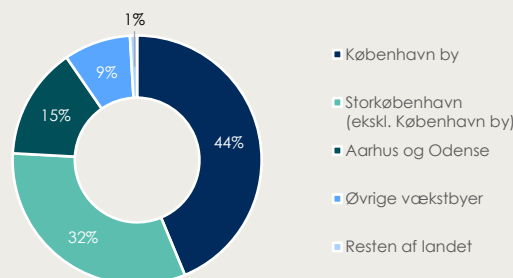
Transaktionsaktiviteten for erhvervsejendomme har i 2024 været stigende efter en periode med markedsusikkerhed, men lå dog fortsat på et relativt lavt niveau. Værdien af ejendomsporteføljen er stort set uændret i forhold til ultimo 2023, og driftsindtjeningen har været stabil i overensstemmelse med forventningerne. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i 2024.



Ejendomsporteføljen består primært af kontorer



Ejendommene er primært beliggende i København



Obligationsudstederens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsårets udløb af 272 erhvervsjendomme, hvoraf 68 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 Nordea Pension.

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 aktuelt er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er dog reduceret til 9,8 % ved udgangen af regnskabsåret mod 10,4 % ultimo 2023.

Antallet af lejere udgør 454 ved udgangen af regnskabsåret, og lejerboniteten vurderes at være god med restancer på 0,7 % af årslejen ved udgangen af regnskabsåret, hvilket er uændret i forhold til ultimo 2023. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 5,4 år mod 5,5 år ultimo 2023.

Det gennemsnitlige afkastkrav ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen lå pr. 31. december 2024 i niveauet 4,7 % (2023: 4,8 %).

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier for DKK 1.041 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt egne aktier for DKK 670 mio. Selskabet har solgt ejendomsobligationer for netto DKK 451 mio. Efter regnskabsårets udløb har selskabet erhvervet egne aktier for yderligere DKK 107 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 116 mio.

Selskabet har realiseret et resultat for regnskabsåret på DKK 73 mio., svarende til et investoraftkast på 2,4 %.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2024 svarende til et investoraftkast i niveauet 3 %.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang DKK 4.418 mio. (2023: DKK 4.719 mio.), svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 215,2 mod DKK 210,1 ultimo 2023. Faldet i egenkapitalen skyldes selskabets køb af egne aktier i forbindelse med indløsninger. Selskabets aktiekapital udgør DKK 208 mio. (DKK 2.981 mio. ultimo 2023) og er i 2024 nedsat med DKK 901 mio. ved annullering af egne aktier og med yderligere DKK 1.872 mio. ved reduktion af aktiens nominelle stykstørrelse fra DKK 100 til DKK 10.

#### Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er klassificeret som 2 ud af 7, som er en lav risikoklasse. Det tilstræbes, at selskabet ligger i risikoklasse 2: "En lav risiko" eller risikoklasse 3: "En middel-lav risiko".

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling. Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme, vil selskabets aktiver være illikvide, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiver til kontanter. Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft.

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.

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.

Der henvises til omtalen i note 8, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

#### **Fremtidsudsigter**

De langsigtede afkastforventninger for BI Erhvervsejendomme A/S modsvare et investorafkast i niveauet 3 % p.a. BI Erhvervsejendomme A/S forventer et resultat for 2025 svarende til selskabets langsigtede afkastforventninger. Resultatet er behæftet med væsentlig usikkerhed, som beskrevet nedenfor.

Selskabets resultat vil variere fra år til år og afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsejendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod. I resultatforventningerne for 2025 er forudsat uændrede afkastkrav ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

#### **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. 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, markedsløsningsniveauet, drifts- og vedligeholdelsesbudgetter mv. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen foretages således med udgangspunkt i et skøn foretaget af en ekstern valuar. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 8.

#### **Begivenheder efter statusdagen**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter 31. december 2024.

#### **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/arsrapport/er/>.

#### **Samfundsansvar**

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosureforordningen). Der henvises til Supplerende beretninger i henhold til Disclosureforordningen på side 26.

Selskabet har ikke nogen politik for samfundsansvar som følge af, at selskabet alene foretager investeringer i danske obligationer med eksponering mod erhvervsejendomme, hvorfor der ikke vurderes at være forhold ved investeringspolitikken, som indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af miljø- og klimaforhold, arbejdstagerrettigheder og medarbejderforhold, menneskerettigheder, antikorrupsion og bestikkelse. Selskabets forretningsmodel er beskrevet i ovenstående afsnit "Selskabets væsentligste aktiviteter" på side 8.

---

## Mål og politikker for den kønsmæssige sammensætning i ledelsen

### 5 -års oversigt over den kønsmæssige sammensætning i ledelsen (fra og med 2022)

	2024	2023	2022
<b>Bestyrelse</b>			
Samlet antal medlemmer	3	4	4
Underrepræsenteret køn i pct.	33	25	25
Selskabet har på balancedagen en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen			
<b>Direktion</b>			
Samlet antal medlemmer	1	1	1
Selskabet har to eller færre medlemmer på øvrige ledelsesniveauer			

Selskabet har en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen, og de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udgøres aktuelt af to 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.

---

## Kommunikation

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

Informationen tilrettelægges i overensstemmelse med Markedsmisbrugsforordningen, FAIF-lovgivningen samt Nasdaq Copenhagen A/S' retningslinjer og anbefalinger.

BI Erhvervsjendomme 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.

## Finanskalender 2025

Årsrapport 2024	27. marts 2025
Generalforsamling	25. april 2025
Halvårsrapport 2025	25. september 2025

## 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 208.023.970 fordelt på 20.802.397 aktier á DKK 10.

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 10 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.

### 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. Genvalg kan finde sted.

### Aktionærs indløsningsret og egne aktier

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes pkt. 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 27. april 2028 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. Op til 10 % af selskabets aktiekapital kan dog erhverves til en købspris, der ikke må afvige mere end 10 % fra den på erhvervelses tidspunktet gældende kurs for selskabets aktier på Nasdaq Copenhagen A/S.

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.

### 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. Bemyndigelsen er gældende indtil 27. april 2028.

### 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

Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	15-19,99 %
BI Management A/S	25-33,32 %

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

Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99 %
BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	25-33,32 %

# Bestyrelse og direktion

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

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

## Bestyrelse

### **Andrea Panzieri (født 1968), formand**

Tiltrådt 9. april 2018

Investeringsdirektør, BI Holding A/S

Direktør, BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand:

A/S BI Biomedical Venture Annex Komplementar

K/S BI Biomedical Venture IV

Kapitalforeningen Unite II

Kapitalforeningen KI

### **Nicolai Reinhold Hviid (født 1977)**

Tiltrådt 9. april 2018

Head of Legal, Compliance & Risk Management,  
BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem:

Kapitalforeningen Unite II

Kapitalforeningen KI

### **Anette Charnouby (født 1963)**

Tiltrådt 9. april 2021

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

Næstformand:

Kapitalforeningen Unite II

Kapitalforeningen KI

## Direktion

### **Ole Mikkelsen (født 1964)**

Tiltrådt 1. januar 2020

Direktør:

NTR Holding A/S

NTR Invest A/S

N.T. Rasmussen Invest ApS

# Årsregnskab

## Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

Note	t.kr.	2024	2023
3	Indtægter fra investeringsvirksomhed	135.000	0
4	Udgifter fra investeringsvirksomhed	-26.603	-319.072
	<b>Resultat af investeringsvirksomhed</b>	<b>108.397</b>	<b>-319.072</b>
5	Udgifter til personale og administration	-34.907	-47.877
	<b>Årets resultat</b>	<b>73.490</b>	<b>-366.949</b>
	<b>Totalindkomst</b>	<b>73.490</b>	<b>-366.949</b>
Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst			
	<b>Fordeles således:</b>		
	Overført resultat	73.490	-366.949
	<b>Resultat pr. aktie</b>		
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	24.347.843	30.990.243
	Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.)	-4.824.133	-3.804.294
		<b>19.523.710</b>	<b>27.185.949</b>
	<b>Indtjening pr. aktie (kr.)</b>	<b>3,8</b>	<b>-13,5</b>
	<b>Udvandet indtjening pr. aktie (kr.)</b>	<b>3,8</b>	<b>-13,5</b>



## Balance

Note	t.kr.	2024	2023
<b>Aktiver</b>			
6,8	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.420.415	4.764.832
	<b>Langfristede aktiver</b>	<b>4.420.415</b>	<b>4.764.832</b>
	Likvide beholdninger	6.237	0
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>6.237</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.426.652</b>	<b>4.764.832</b>
<b>Passiver</b>			
7	Aktiekapital	208.024	2.981.374
	Overført totalindkomst	4.210.449	1.738.007
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.418.473</b>	<b>4.719.381</b>
8	Gæld til kreditinstitutter	0	35.684
	Anden gæld	8.179	9.767
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>8.179</b>	<b>45.451</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>8.179</b>	<b>45.451</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.426.652</b>	<b>4.764.832</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger
- 8 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 9 Eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter
- 11 Pantsætninger
- 12 Begivenheder efter balancedagen
- 13 Segmentoplysninger
- 14 Nøgletalsdefinitioner

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført totalindkomst	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.981.374	0	1.738.007	4.719.381
Køb og salg af egne aktier			-374.398	-374.398
Kapitalnedsættelse	-2.773.350		2.773.350	0
Totalindkomst 2024			73.490	73.490
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>208.024</b>	<b>0</b>	<b>4.210.449</b>	<b>4.418.473</b>
Egenkapital 1. januar 2023	3.275.500	3.644.392	257.980	7.177.872
Køb af egne aktier			-2.091.542	-2.091.542
Kapitalnedsættelse	-294.126		294.126	0
Overførsel		-3.644.392	3.644.392	0
Totalindkomst 2023			-366.949	-366.949
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>2.981.374</b>	<b>0</b>	<b>1.738.007</b>	<b>4.719.381</b>

Selskabet valgte i 2023 at overføre de frie reserver under "Overkurs ved emission" til "Overført totalindkomst", så de frie reserver under egenkapitalen alle fremgår af den samme egenkapitalpost.

## Pengestrømsopgørelse

t.kr.	2024	2023
Periodens resultat	73.490	-366.949
Tilbageført værdiregulering af obligationer	-109.916	317.206
Ændringer i anden gæld	-1.588	-4.767
Betalte og modtagne renter, netto	1.519	1.866
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-36.495</b>	<b>-52.644</b>
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	-666.920	0
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	1.121.253	2.085.753
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>454.333</b>	<b>2.085.753</b>
Køb af egne aktier	-1.041.317	-2.091.542
Salg af egne aktier	666.919	0
Betalte renter	-1.519	-1.866
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-375.917</b>	<b>-2.093.408</b>
Ændringer i likvide beholdninger	41.921	-60.299
Likvider primo	-35.684	24.615
<b>Likvider ultimo</b>	<b>6.237</b>	<b>-35.684</b>
Likvide beholdninger	6.237	0
Træk på driftskredit	0	-35.684
Likvider ultimo	6.237	-35.684
Kreditfaciliteter	270.000	450.000
<b>Finansielle reserver</b>	<b>276.237</b>	<b>414.316</b>
<b>Pengestrømme fra drift pr. aktie</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,9</b>

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI Erhvervsjendomme A/S aflægges i overensstemmelse med lovgivningens krav, herunder IFRS® Accounting 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for foregående år.

Alle relevante IFRS-standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2024. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2024 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 8.

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 reserveerne. 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.

## 2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger

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 8. Transaktionsaktiviteten for erhvervsejendomme har i 2024 været stigende efter en periode med markedsusikkerhed, men lå dog fortsat på et relativt lavt niveau. Ledelsen vurderer på baggrund af drøftelser med den eksterne valuar, at afkastkravet generelt har været stabilt i løbet af regnskabsåret, og værdien af ejendomsporteføljen vurderes stort set uændret i forhold til ultimo 2023. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i de bagvedliggende ejendommers værdi og deraf afledt på obligationsinvesteringernes værdi.

## 3. Indtægter fra investeringsvirksomhed

t.kr.	2024	2023
Urealiseret kursgevinst obligationer	135.000	0
<b>I alt</b>	<b>135.000</b>	<b>0</b>

## 4. Udgifter fra investeringsvirksomhed

t.kr.	2024	2023
Realiseret kurstab obligationer	-25.084	-115.357
Urealiseret kurstab obligationer	0	-201.849
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.519	-1.866
<b>I alt</b>	<b>-26.603</b>	<b>-319.072</b>

## 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.

## 5. Udgifter til personale og administration

t.kr.	2024	2023
Direktionens vederlag	748	463
Lønsumsafgift mv.	114	72
Løn i alt	862	535
Øvrige administrationsudgifter	34.045	47.342
<b>I alt</b>	<b>34.907</b>	<b>47.877</b>
<b>Øvrige administrationsudgifter omfatter</b>		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	109	76
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	0	0
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt	109	76
Depositær	1.097	1.234
Forvaltningshonorar	30.935	43.687
Andre omkostninger	1.904	2.345
<b>I alt</b>	<b>34.045</b>	<b>47.342</b>

Selskabets direktør er selskabets eneste ansatte. Bestyrelsen aflønnes af BankInvest-koncernen, og selskabets betaling herfor er indeholdt i forvaltningshonoraret. Ingen i selskabets ledelse eller væsentlige risikotager, som omfatter selskabets direktør, er variabelt aflønnet.

I henhold til lovgivningen skal der gives oplysninger om visse aflønningsmæssige forhold hos forvalteren. Ved oplysning om aflønningen til selskabet skal der ske en allokering af lønsum mv. Allokeringen er opgjort på baggrund af en ligelig fordeling af lønsummer på de forvaltede UCITS og AIFere med udgangspunkt i de opkrævede honorarer. Forvalteren har 27 ansatte. Af den samlede lønsum kan 705 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 6 t.kr. i variabel løn. Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 48 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 88 t.kr.

Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2024 for BI Management A/S note 7 side 23.

## 6. Andre værdipapirer og kapitalandele

t.kr.	2024	2023
Investering i danske obligationer (unoterede)	4.420.415	4.764.832
<b>I alt</b>	<b>4.420.415</b>	<b>4.764.832</b>

## 7. Aktiekapital

	2024	2023	2024	2023
		Nominelt, t.kr.		Antal aktier
Aktiekapital, primo	2.981.374	3.275.500	29.813.739	32.755.000
Kapitalnedsættelse	-2.773.350	-294.126	-9.011.342	-2.941.261
<b>Aktiekapital, ultimo</b>	<b>208.024</b>	<b>2.981.374</b>	<b>20.802.397</b>	<b>29.813.739</b>

Aktiekapitalen er i 2024 nedsat med 901.134 t.kr. ved annullering af egne aktier og med yderligere 1.872.216 t.kr. ved reduktion af aktiens nominelle stykstørrelse fra DKK 100 til DKK 10.

Aktiekapitalen består pr. 31. december 2024 af 20.802.397 aktier a DKK 10. Ingen aktier har særlige rettigheder.

### Beholdning af egne aktier (stk.)

Egne aktier, primo	7.350.838	246.295
Periodens køb	5.074.112	10.045.804
Periodens salg	-3.140.512	0
Annulleret ved kapitalnedsættelse	-9.011.342	-2.941.261
<b>Egne aktier, ultimo</b>	<b>273.096</b>	<b>7.350.838</b>

### I procent af aktiekapitalen

1,3

24,7

Periodens køb af egne aktier er gennemført som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning, og bestyrelsen forventer at stille forslag om annullering af selskabets beholdning af egne aktier ved udgangen af 2024 på selskabets ordinære generalforsamling.

Provenuet fra periodens salg af egne aktier er anvendt til investering i yderligere ejendomsobligationer udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S.

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 27. april 2028. Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes pkt. 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 27. april 2028 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. Op til 10 % af selskabets aktiekapital kan dog erhverves til en købspris, der ikke må afvige mere end 10 % fra den på erhvervestidspunktet gældende kurs for selskabets aktier på Nasdaq Copenhagen A/S.

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 eller efterfølgende nedsættelse af aktiekapitalen. 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.



## 8. Finansielle risici og finansielle instrumenter

### Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2024	2023
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.420.415	4.764.832
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>4.420.415</b>	<b>4.764.832</b>
Likvide beholdninger	6.237	0
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>6.237</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	35.684
Anden gæld	8.179	9.767
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>8.179</b>	<b>45.451</b>

### Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

t.kr.	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
<b>2024</b>				
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	4.420.415	4.420.415
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.420.415</b>	<b>4.420.415</b>
<b>2023</b>				
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	4.764.832	4.764.832
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.764.832</b>	<b>4.764.832</b>

### Afstemning niveau III dagsværdimålinger

t.kr.	2024	2023
Dagsværdi, primo	4.764.832	7.167.791
Salg, eksklusiv transaktionsomkostninger	-1.121.253	-2.085.753
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	666.920	0
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	109.916	-317.206
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>4.420.415</b>	<b>4.764.832</b>
<b>Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen</b>		
Realiseret værdiregulering	-25.084	-115.357
Urealiseret værdiregulering	135.000	-201.849
<b>Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen</b>	<b>109.916</b>	<b>-317.206</b>

Ovenfor 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 uoterede obligationer

Selskabet investerer i en uoteret obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsjendomme 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 ejendoms type, 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 2024 lå i niveauet 4,7 % (2023: 4,8 %), og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital og resultat med DKK 226 mio., svarende til 5,1 %.

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 og resultat med 5 %, svarende til DKK 221 mio.

Udlejningsprocent er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er dog reduceret til 9,8 % ultimo 2024 mod 10,4 % ultimo 2023.

### 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 erhvervsjendomme 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 indlæsningsret, 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 trukket DKK 0 mio. på kreditfaciliteten.

### Forpligtelse til tilbagesalg af obligationer

Obligationsudstederen har ret til at købe obligationerne tilbage fra selskabet til den valuarberegnete indre værdi (NAV) af obligationen.

### 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, på 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, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiverne til kontanter. Selskabet har af denne grund fastsat et månedligt indløsningsloft på 2 % eller sammenlagt et indløsningsloft på 5 % af selskabets formue inden for en tre måneders periode, hvorfor der er tale om en illikvid investering.

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.

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, hvilket kan ske, hvis visse betingelser er opfyldt og med et kursfradrag. Likviditetsbehov til opretholdelse af normal drift udgør DKK 36 mio. p.a. pr. 31. december 2024. Selskabet havde pr. 31. december 2024 likvide beholdninger og udnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på DKK 276 mio. Kreditgiver kan opsige faciliteten med 12 måneders varsel til udgangen af en måned. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med DKK 8,1 mio. p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt likviditetsberedskab.

#### **Kredit- og modpartsrisiko:**

Aftaler vedrørende afledte finansielle instrumenter indgår 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 som værende lav.

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

#### **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 erhvervsjendomsprodukter**

##### **Udlejningsrisiko:**

Det er ikke garanteret, at de erhvervsjendomme, 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.

### 9. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

### 10. Nærtstående parter

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

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 30.935 t.kr. til BI Management A/S. Aflønning af bestyrelsen er indeholdt i dette honorar. Der er ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion ud over hvad der fremgår af note 5.

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

Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	15-19,99 %
BI Management A/S	25-33,32 %

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

Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99 %
BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	25-33,32 %

### 11. Pantsætninger

Til sikkerhed for enhver forpligtelse, som selskabet måtte få over for Sydbank A/S, er der ydet pant i selskabets obligationsbeholdning svarende til en værdi på nominelt DKK 0,8 mia. samt kontant indestående.

### 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.

#### **14. Nøgletalsdefinitioner**

Soliditetsgrad

Egenkapital i procent af aktiverne på balancedagen.

Investorafkast

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 antal cirkulerende aktier 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.

**Produkt navn**  
BI Erhvervsjendomme A/S

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

### Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

#### Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja   Nej

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Det foretog <b>bæredygtige investeringer med et miljømål:</b><br>%  | <input type="checkbox"/> Det <b>fremmede miljømæssige/socialt (M/S) karakteristika</b> og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på 0% |
| <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet      | <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet   |
| <input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet | <input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet  |
| <input type="checkbox"/> Det foretog <b>bæredygtige investeringer med et socialt mål:</b><br>%   | <input type="checkbox"/> med et socialt mål   |
| <input type="checkbox"/>   | <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?

De miljømæssige og sociale karakteristika, som produktet fremmer, er i 2024 blevet opfyldt på linje med vores forventninger.

Produktet har fremmet de karakteristika ved at opføre og eje bygninger, hvor der blandt andet blev arbejdet på at øge energi-effektiviteten samt brugen af vedvarende og mindre CO<sub>2</sub>-belastende energikilder. Der er bl.a. installeret automatiseret energi- og ressourcestyling på ejendomme samt yderligere elladestandere og solceller. Både andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente, og DGNB guld- eller platincertificerede bygninger, er steget i 2024 sammenlignet med sidste år.



#### Bæredygtighedsindikator

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

#### Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

- Rådgiver monitorerer aktivernes CO<sub>2</sub>-aftryk, som angiver hvor mange tons CO<sub>2</sub>, der kan tilbageføres til en investering på én million danske kroner ud fra porteføljens underliggende aktiver. Produktets CO<sub>2</sub>-aftryk er beregnet til 0,4 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. CO<sub>2</sub>-data kommer i dag med en iboende usikkerhed, hvorfor det beregnede CO<sub>2</sub>-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. Energimærkningen synliggør bygningernes energiforbrug og viser bygningers placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering. 49% af produktets ejendomsaktiver er energimærke A.

- Rådgiver monitorerer andelen af ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer: DGNB er et omfattende certificeringssystem, der bruges til at vurdere bæredygtigheden af bygninger og byområder ud fra en række sociale, miljømæssige og økonomiske parametre. 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 branchen får ny viden og praksis. 26% 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.

Data er per den 31/10/2024.

Data er ikke omfattet af en revisionserklæring eller gennemgået af tredjepart.

#### ... og sammenlignet med tidligere perioder?

Bæredygtighedsindikator	Enhed	2022	2023	2024
Produktets CO <sub>2</sub> -aftryk	Tons CO <sub>2</sub> pr. investeret million danske kroner	0,3	0,4	0,4
<i>Datadækning</i>	%	100	100	100
Andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger	%	20	20	49
Andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer	%	16*	16*	26

\*Data er genberegnet i år, idet der er konstateret en regnefejl i sidste års opgørelse

Produktets CO<sub>2</sub>-aftryk er steget marginalt i 2024 sammenlignet med sidste år, hvilket primært skyldes en omlægning af porteføljen.

- Andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger, er steget markant fra 2023 til 2024. Dette kan tilskrives frasalg af aktiver med relativt lavere energimærker, forbedret datadækning samt fornyelse og forbedring af energimærkerne på udvalgte ejendomme.
- Andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer, er steget. Dette kan tilskrives frasalg af aktiver uden DGNB-certificering i produktet samt forbedret datadækning.

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

Der foretages ingen bæredygtige investeringer i dette produkt.

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

Der foretages ingen bæredygtige investeringer i dette produkt.

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

N/A.

*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.

*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.*



**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 CO2-udledningen.



**Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?**

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme LAV	Ejendomme	85,3%	DK
ATPFA I K/S	Ejendomme	10,6%	DK
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	Ejendomme	1,7%	DK
Ottilia København P/S	Ejendomme	1,4%	DK

Største investeringer i 2023	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme	Ejendomme	85%	DK
ATPFA I K/S	Ejendomme	11%	DK
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	Ejendomme	2%	DK
Ottilia København P/S	Ejendomme	1%	DK

Største investeringer i 2022	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme Lav	Ejendomme	100%	DK

At investeringerne er delt mere ud i år 2023 end år 2022, skyldes en ændring i datastrukturen, men er ikke et udtryk for en ændring af produktet.

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

1/1/2024-31/12/2024



## Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

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

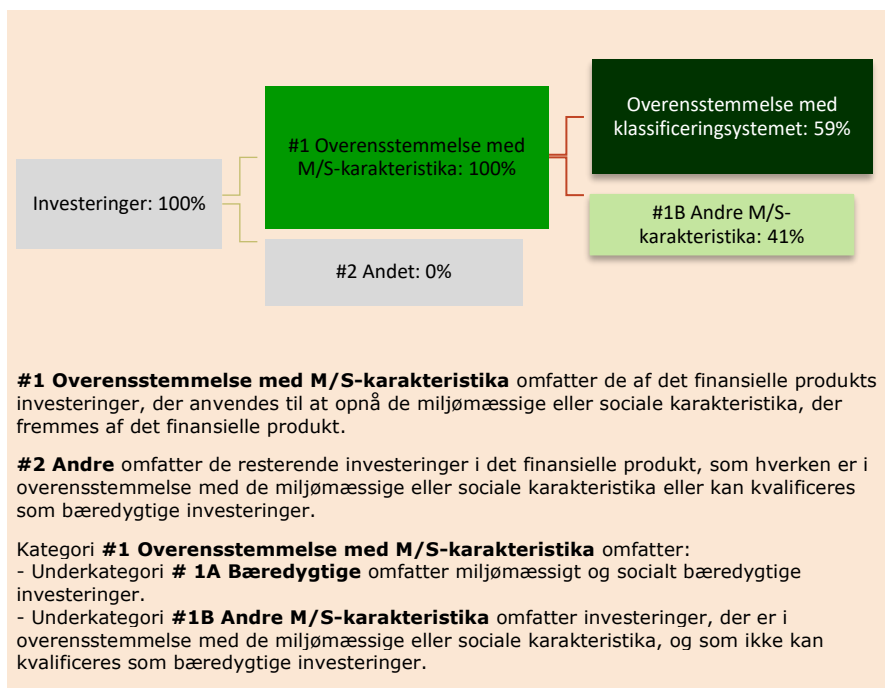
For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for **fossilgas** begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For **atomenergi** indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler.

**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.

### Hvad var aktivallokeringen?

Der bliver udelukkende investeret i danske erhvervsejendomme, som alle er placeret i kategorien "Overensstemmelse med M/S-karakteristika". Ud af disse ejendomsinvesteringer er der en andel, som er i overensstemmelse med klassificeringssystemet (EU's Miljøtaksonomi, baseret på aktivernes omsætning). Resten bliver placeret i kategorien "Andre M/S-karakteristika".



**#1 Overensstemmelse med M/S-karakteristika** omfatter de af det finansielle produkts investeringer, der anvendes til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt.

**#2 Andre** omfatter de resterende investeringer i det finansielle produkt, som hverken er i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika eller kan kvalificeres som bæredygtige investeringer.

Kategori **#1 Overensstemmelse med M/S-karakteristika** omfatter:

- Underkategori **#1A Bæredygtige** omfatter miljømæssigt og socialt bæredygtige investeringer.

- Underkategori **#1B Andre M/S-karakteristika** omfatter investeringer, der er i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, og som ikke kan kvalificeres som bæredygtige investeringer.

### 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?

Produktet har ingen bæredygtige investeringer, men diagrammerne nedenfor viser procentdelen af produktets investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet.

Data er ikke omfattet af en revisionserklæring eller gennemgået af tredjepart.

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

Ja:

inden for fossilgas

inden for atomkraft

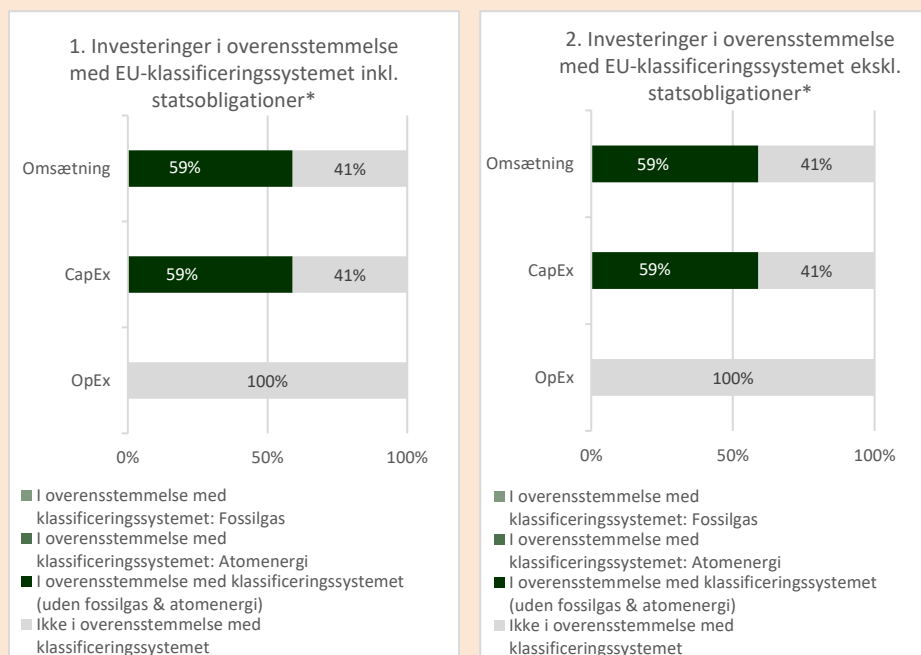
Nej

<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

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

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

Andelen af produktets investeringer inklusive statsobligationer, som er i omstillingsaktiviteter i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet baseret på aktivernes omsætning, udgjorde 0%. Andelen af investeringer i mulighedsskabende aktiviteter udgjorde 0%.

Andelen af produktets investeringer eksklusive statsobligationer, som er i omstillingsaktiviteter i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet baseret på aktivernes omsætning, udgjorde 0%. Andelen af investeringer i mulighedsskabende aktiviteter udgjorde 0%.

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

Procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, var højere i 2024 (59%) sammenlignet med sidste år (40%).

En del af de hidtil Taksonomi-godkendte ejendomme, som indgik i sidste års andel af investeringer, der var i overensstemmelse med klassificeringssystemet, har været genstand for nærmere gennemgang i 2024, grundet en nyfortolkning i branchen om overensstemmelse med Taksonomiens kriterier for væsentlige bidrag til klimatilpasning (miljømål 2). Samtidig har en del ejendomme i år opnået Taksonomi-godkendelse med bidrag til klimamitigering (miljømål 1), hvorfor den samlede procentdel er højere sammenlignet med sidste år.

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

Der foretages ingen bæredygtige investeringer i dette produkt. Andelen er derfor 0%.



### Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

Der foretages ingen bæredygtige investeringer i dette produkt. Andelen er derfor 0%.



### 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?

I 2024 har rådgiver som bygherre og ejendomsinvestor fortsat sit fokus på energioptimerende og CO2-reducerende tiltag fra tidligere perioder ved at gå i dialog med entreprenører samt ejendomsadministratorer og forvaltere. Der er bl.a. installeret automatiseret energi- og ressourcestyling på ejendomme samt yderligere elladestandere og solceller. Processen fra 2023 om transformation fra naturgas til fjernvarme/varmepumper er fortsat i 2024. Størstedelen af ejendommene i produktet har nu fjernvarme/varmepumper. I 2024 har der, såvel som i 2023, ligeledes været fokus på affaldsforebyggelse og cirkulær økonomi ved renovering og ombygning.



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

N/A. Produktet har ikke et referencebenchmark 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

**BANK i NVEST**

**Handler  
med omtanke**